

PROAKTIV

Solrikt med god utsikt.

Sentrumsnær
enebolig med behov
for oppgradering.

RINGHEIMSVEN 12





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VOSS

Sentrumsnær og innholdsrik enebolig med behov for oppgradering.
Flott utsikt fra boligen.
Ligger solrikt til.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 47, bnr. 276, i Voss kommune

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 92.740,-

Totalpris: 3.042.740,-

Kommunale avgifter: 13.980,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 6/4

BRA: 156 m²

BRA-i: 147 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er ingen parkering tilknyttet denne eiendommen. Det er ikke lov å parkere nede ved veien.

Tomt: 516.7 m²

Energimerke: Energiklasse: F- Oransje

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder		Plantegninger
38	44	71	79
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Hustegning- Block Watne type 11+
82	94	104	
Reguleringsplaner	Energiattest	Budskjema	



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



Sirianne Voie Brochmann
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 900 73 911
E-post: svb@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Velkommen til Ringheimsvegen 12

Velkommen til et innholdsrikt hus med sentrumsnær beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold. Her bor du med kort vei til sentrum, samtidig som boligen byr på en fin kombinasjon av utsyn og gode muligheter for å nyte solen.

Huset har en innholdsrik planløsning med sine 4 soverom, stue og kjellerstue. Rom for både familie og gjester. Boligen trenger oppussing, men gir deg samtidig en spennende mulighet til å skape et hjem helt etter egne ønsker og behov. Med sin attraktive beliggenhet, gode utsiktsforhold og fine solforhold har eiendommen et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen.

En eiendom med potensiale, perfekt for deg som ser mulighetene og ønsker å skape noe eget.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / **Område:** Voss

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen har en sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i Ringheimsvegen, med gangavstand til det aller meste. Gode solforhold og utsikt mot bl.a. Gråsida. Det er kort avstand til Voss Sjukehus, likeså andre veien til Vossevangen med et sjarmerende sentrum og et godt utvalg av butikker og servicetilbud, forskjellige samlingspunkt og restauranter, treningssenter og idrettsanlegg. I og nær sentrum finnes også en rekke rekreasjonsmuligheter, med f.eks. fine turstier i vakre omgivelser i Prestegardsmoen, bading i Vangsvatnet og Vossabadet, vandring i Bordalsgjelet eller en sykkeltur i flott natur. I tillegg har man gangavstand til skoler og barnehager. Fra leiligheten kan man ta skiene over skulderen og gå til gondolen som på under ni minutter tar deg til Hangurstoppen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Lekvebakken Linje 964	1 min 0.1 km
🚶	Voss stasjon Linje F4, R40	8 min 0.7 km
✈	Bergen Flesland	1 t 37 min

DAGLIGVARE

Kiwi Vangen	6 min
Spar Voss	6 min

VARER/TJENESTER

📦	Vangen	7 min
📦	Vitusapotek Vossevangen	5 min

SPORT

🏃	Rogne vid.skule Aktivitetshall	5 min 0.4 km
🏃	Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	8 min 0.7 km
🏃	MOVA Vangsgata	5 min
🏃	SKY Fitness Voss	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Voss Tinghusplassen	6 min
🚗	Voss Strandavegen	8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, vindtunnel, utebasseng samt et mangfold av luftsportsaktiviteter. Vossabygda arrangerer en rekke velkjente festivaler og arrangement rettet mot både barn og voksne. Mest kjent er fotballturneringen Voss Cup, Ekstremsportveko, VossaJazz, Smalahovesleppet og Osafestivalen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Bebyggelse

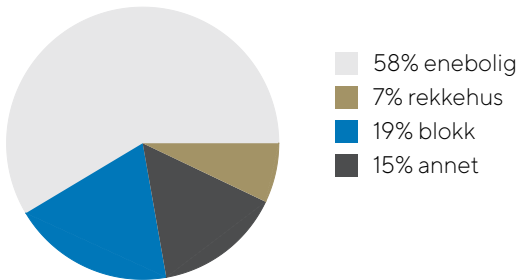
Veletablert boligområde bestående av eneboliger og leiligheter.

Adkomst

Fra Vangsgata vest ta inn til venstre ved Torget og kjør på Ringheimsvegen i knappe 400 m. Eiendommen ligger på din venstre side.
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	21 min 1.6 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	6 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Voss gymnas 370 elever	11 min 0.9 km
Voss vidaregåande skule	5 min

BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	8 min 0.6 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 33 barn	19 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL RINGHEIMSVEGEN 12

Vi starter utendørs – boligen ligger solrikt til med opparbeidet hage og nydelig utsikt.

Parkering

Det er ingen parkering tilknyttet denne eiendommen. Det er ikke lov å parkere nede ved veien.

Tomtestørrelse

516 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt som er opparbeidet med plen og busker.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 11 stk. TG3 og 14 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Taktekking.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.

Utvendig > Ytterdører.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje,

sokkeletasje.

Tomteforhold > Terrengforhold.

Tomteforhold > Oljetank.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



EKSTRA LAGRINGSPLASS I UTHUSET.



Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Innvendig > Overflater - gulv.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.inkl. overvann og avløp fra drenering.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende.konstruksjoner våtrom.
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende.konstruksjoner våtrom.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Onsdag, 2. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende vesentlige forhold er opplyst av selger:

- Våtrom: Arbeid på bad (terrazzogulv, baderomsplater, sanitærutstyr) ble utført av ufaglærte for over 30 år siden.
- Fukt, drenering og vanninntrenging: Det er observert vanninntrenging og merker på tapet/vegg ved og under vinduer på to soverom mot vest. I kjeller er det noe fukt på vegger langs murvegg mot terreng, hvor malingen flasser.
- Vinduer og yttervegger: Det er registrert råte i treverk under vinduer, og i nedkant av enkelte vinduer. Utskifting av ulike vinduer er gjort gradvis for over 30 år siden, samt bytte av stort stuevindu rundt år 2000 (både faglært og ufaglært arbeid).
- Rør og avløp: Eiendommen har tidligere hatt frostskaide på rør i kjeller med påfølgende lekkasje og oversvømmelse. En lekkasje i rør inn til varmtvannstank er reparert, og det er montert ny utvendig stoppekran. Hovedkloakk har tidligere gått tett; rør/kobling nedenfor veranda er gravd frem og markert med en skiferhelle.
- Pipe og ildsted: Pipa er ikke godkjent. Opprinnelig oljekamin og vedovn er fjernet. Hull i stue og kjellergang må tettes, og det må monteres innerrør.
- Grunnmur: Det er sprekker i grunnmur i matbod, som også er synlig utenfra ved inngangstrappen. Ingen tiltak er gjort.
- Oljetank: Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Tilstanden er ukjent, men den antas å være tom og har ikke vært i bruk av nåværende eier.
- Parkering og adkomst: Parkering nede ved veien er ikke tillatt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at en tidligere tinglyst, personlig veirett for oppstillingsplass (utvidet gangsti fra Lekvebakken) ikke følger eiendommen ved salg.
- Skadedyr: Det har forekommet mus i kjeller noen få ganger på 80-tallet.
- Øvrige oppgraderinger: Ulike overflateoppgraderinger (blant annet nytt kjøkken, riving av deler av vegg mellom stue og kjøkken, samt legging av plastfliser/belegg og klikklaminat i gang og kjellerstue) ble utført rundt 1998. Panel i stue er fra 1979.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1. Etasje; vindfang, hall m/trapp, bad, stue/kjøkken.
2. Etasje; gang m/trapp, 4 soverom.
Kjeller; vaskerom, gang m/trapp, kjellerstue, 2 boder.

Areal
Boligen
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

1. etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

2. etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 5 kvm
2. etasje: 5 kvm

Uthus
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Loft med skråtak.

Standard
Velkommen til et innholdsrikt hus med sentrumsnær beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold. Her får du en bolig med god plass og et spennende utgangspunkt for deg som ønsker å skape et hjem helt etter egne ønsker og behov.

Boligen har hele fire soverom og den innholdsrike planløsningen gir gode muligheter for en familie, med plass til både hverdagsliv, gjester og ulike aktiviteter. Stuen kan bli et naturlig samlingspunkt for filmkvelder, lek eller avslapning og en fin ramme rundt måltider og hyggelige stunder med familie og venner.

Et av boligens store fortrinn er den flotte utsikten. Her kan du nyte skiftende årstider og vakre omgivelser fra egen bolig. De gode solforholdene gjør det også ekstra hyggelig å tilbringe tid ute, enten det er til morgenkaffen, en rolig ettermiddag eller lange sommerkvalder med gode venner.

Boligen trenger oppussing, men nettopp her ligger også

PLASS TIL OPPBEVARING
AV YTTERKLÆR OG SKO.

YLL INN TEKST HER



STUE



muligheten til å sette sitt eget preg på eiendommen. Med en innholdsrik planløsning og fire soverom har du et godt utgangspunkt for å skape et hjem som passer dine behov. Enten du ønsker å modernisere boligen i sin helhet eller ta for deg rom for rom, kan dette være en spennende eiendom for deg som ser potensialet.

Den sentrumsnære beliggenheten gjør hverdagen praktisk, med kort vei til sentrum og det du trenger av servicetilbud. Samtidig får du gleden av å bo i en bolig med gode utsiktsforhold og fine solforhold – en kombinasjon som gjør eiendommen attraktiv for deg som ønsker nærhet til sentrum uten å gi avkall på gode bokvaliteter.

Dette er en eiendom med mange muligheter og et godt utgangspunkt for videre utvikling. Her kan du skape et hjem med din egen stil, tilpasse rommene etter familiens behov og forme uteområdene slik du ønsker. Boligens innholdsrike planløsning, fire soverom, stue og kjøkken gir rom for både små og store familier, mens utsikten og solen bidrar til å gjøre hverdagen litt ekstra hyggelig.

En fin mulighet for deg som ønsker en innholdsrik bolig med sentrumsnær beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold og som ser frem til å gi huset nytt liv.

Oppvarming

Elektrisk.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det følger med stekeovn og komfyrtopp.





KJØKKEN





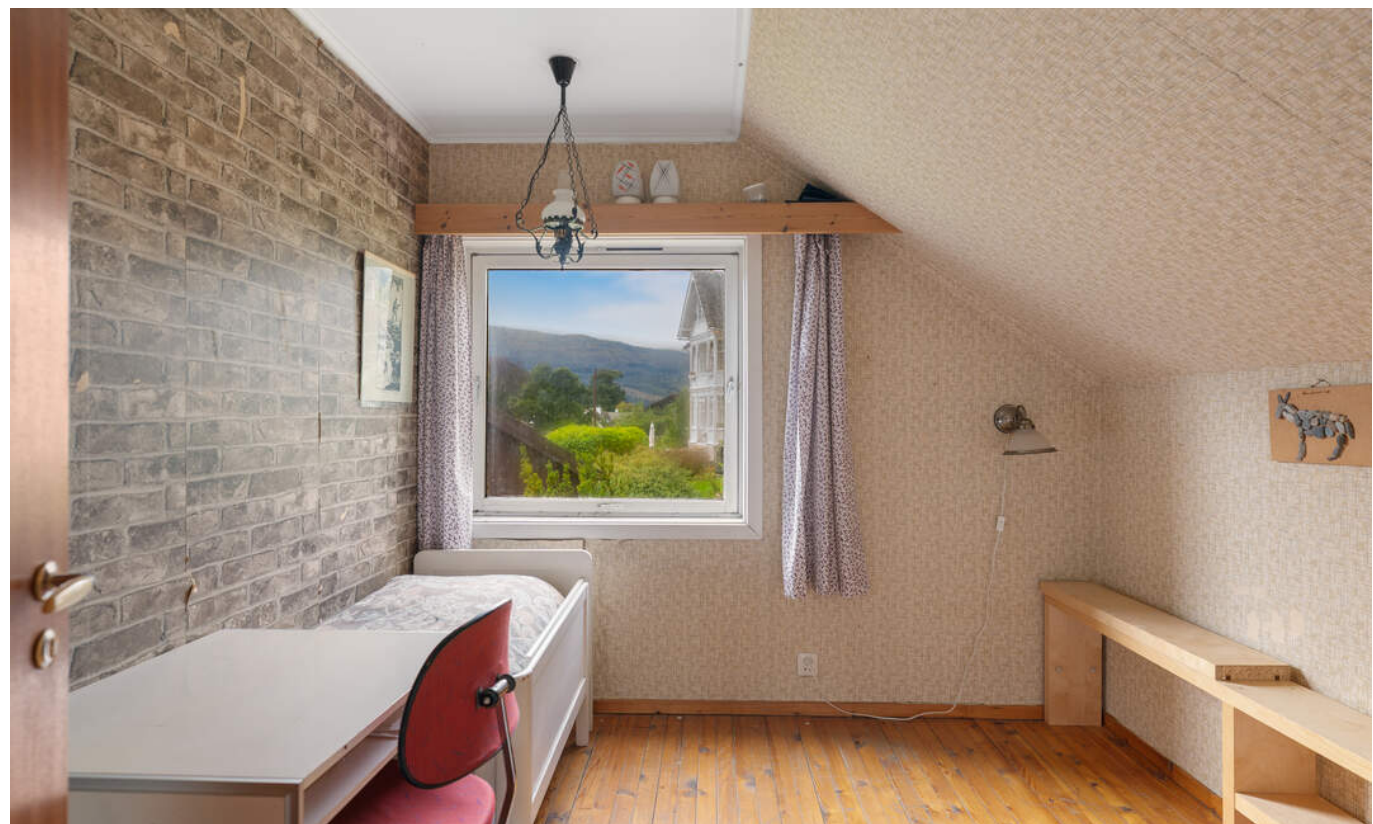
BAD



SOVEROM

Boligen har 4 soverom.





DETTE ROMMET ER
IKKE OMSØKT.

KJELLERSTUE

Flammen i peisen er kunstig laget.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

516 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt som er opparbeidet med plen og busker.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

915.917,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.663.667,- for 2024

Kommunale avgifter

13.980,- for 2026

Eiendomsskatt

7.948,- for 2026

Info vannavgift

Inngår i summen på kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Årlige utgifter for denne boligen:

Kommunale avgifter: 13.980,-

Eiendomsskatt: 7.948,-

Husforsikring: 8.400,-

Renovasjon: 4.004,-

Sum: 34.332,-

Eier har opplyst at de har brukt ca. 30.000 kWh strøm i året.

Det er ikke innlagt fiber eller internett i boligen så disse kostandene er ikke med i beregningen.



Diverse

Eiendommen selges som et renoveringsobjekt og vil ikke bli vasket ytterligere. Det fremgår av egenerklæringen av boligen selges som dødsbo, men den selges ved hjelp av fullmektig. Det er fyringsforbud i boligen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det finnes tegninger i kommunens arkiv på boligen og uthuset som i hovedsak stemmer med slik det ser ut i dag. De endringer som er gjort er; Etablering av nytt trappeløp fra stuen til kjelleretasjen hvor det er etablert kjellerstue. Inngrep i etasjeskillet/bærende konstruksjon og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Del av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Det foreligger ikke dokumentasjon eller godkjente tegninger som viser om den fjernede vegg var bærende, eller om det er satt inn tilstrekkelig dimensjonert drager/avveksling. Dersom vegg var bærende, er inngrepet et søknadspliktig tiltak. Innredet kjellerstue og satt inn 2 ekstra vindu her. Det er ikke søkt Voss herad om bruksendring. Bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt er søknadspliktig. Dette gjelder også fasadeendring. Det gis ingen garanti for at en eventuell tillatelse til bruksendring vil innvilges. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Kjerneinformasjon

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1957/724-1/52 12.07.1957 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

1969/221-1/52 12.02.1969 BEST OM GARASJE/PARKERING

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område.

2000/1614-1/52 29.09.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 47 BNR: 97

Personleg vegrett for Åsmund Ryvik

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg.

Alle disse kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HSTvedtak.pdf

pdf

Delarealer Delareal 517 m

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 463 m

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 517 m

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensning

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og

belyses.

Delareal 54 m

KPHensynsonenavnOM210

KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 517 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende.

Id 2020005
Navn Kommunedelplan for kulturmiljøplanen, Voss herad
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 17.03.2022
Delarealer Delareal 517 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_19

Id 123585011
Navn Rogne
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 26.09.1991
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/446/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer Delareal 3 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 514 m
Formål Blokkbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Det er vei på oversiden av eiendommen, men det er ikke tillatt å kjøre med bil til boligen. Tidligere eier hadde tinglyst personlig veirett på utvida gangsti fra Lekvebakken til oppsida av huset for å komme til oppstillingsplass for bil på sin eiendom. I gjeldende reguleringsplan for område, Rogne planid 85011, er det regulert vegtilkomst til Ringheimsvegen 12 på oversiden. En liten del av denne veien er inne på naboens eiendom. Eier av Ringheimsvegen 12 har hatt en personlig avtale med naboen om å få kjøre inn til eiendommen. Da denne privat rettslige avgjørelsen var personlig, så gjelder den ikke lenger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 20. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 950 000,00 (Prisantydning)

2 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
73 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

74 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
92 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 024 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 042 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at aviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ella Eline Ryvik

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og baken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 66 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 5 000,00, Kredittkostnad kr 500,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 54 940.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 180,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 7 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 225.

Totale kostnader kr. 83 165.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før

oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 47, bnr. 276

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 Rapportdato: 16.09.2026 Oppdragsnr.: 18970-2208 Eiendomsverdi ref nr: LJ8763
Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 2 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 3 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 4 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1967

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råte kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eigedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring.

Det er konstantert ein del svakheiter på boligen utvendig og innvendig og utbedring må her påreknast.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med teglstein og besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags glass/kobla vindu.

Det er teak hovedytterdør og balkongdører i tre med 2-lags glass.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Det er balkong i 2. etasje med utgang fra soverom og i 1. etasje med utgang fra stue

Trapp i betong til inngangsdør med skiferheller i trinn

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, laminat og belegg.

På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte plater.

Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er pipe i teglstein, vedovn og åpen peis i boligen.

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at

en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feieresven

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Det er tretrapper

Det er registrermenter etter mus i kott i 2. etasje

Fare for mus andre steder i boligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Hvitevarer og annet utstyr omfatter platetopp og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte

eller andre type skjøter.

Det er støpejernsrør fra før 1990.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.

Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.

Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av

følgende slokkeutstyr:

a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 5 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringstype er ukjent. Type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fra årstall: 1967.
Det er montert eternittplater inntil grunnmur
Grunnmuren er i betongstein.
Det er natursteinsmur.
Skrånande tomt
Avløpsledningene er av ukjent type fra 1967 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1967 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er en oljetank av ukjent type, installert i 1967.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Hobbyrom er omgjort til kjellerstue
Etablert trapp fra stue til kjellerstue
- Uthus**
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 6 av 26

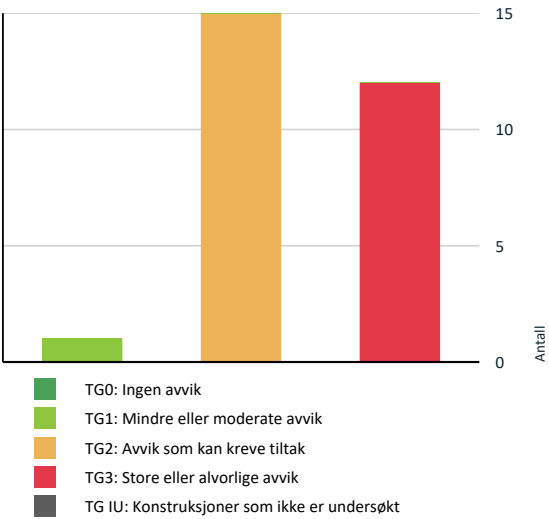
Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

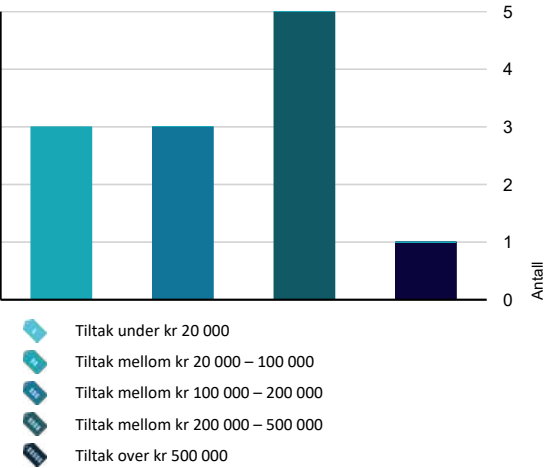
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Som følge av dette har selger begrenset eller ingen egenkunnskap om eiendommens faktiske tilstand, historikk, utførte arbeider eller eventuelle feil og mangler. Opplysningene om eiendommen kan være mangelfulle. Kjøper oppfordres derfor på det sterkeste til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne i samråd med fagkyndig, for å kartlegge teknisk tilstand og eventuelle utbedringsbehov før avtale inngås.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig		
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
Utvendig > Taktekking		Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys		Gå til side
Utvendig > Ytterdører		Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner		Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger		Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen		Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold		Gå til side

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 7 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

⚠	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
⚠	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
⚠	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
⚠	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
🔍 TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
⚠	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
⚠	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
⚠	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
⚠	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
⚠	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
⚠	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
⚠	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
⚠	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
⚠	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
⚠	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
⚠	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

🔍 TG 3 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med teglstein og besikttet fra bakkenivå.

- Vurdering av avvik:
- Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
 - Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
 - Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Konsekvens/tiltak
- Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.
 - Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde komponenter for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.
 - Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
 - Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



🔍 TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

- Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av takrennenes forventede brukstid er oppbrukt. Tilstanden tilsier økt fare for slitasje. Jevnlig ettersyn anbefales, og utskiftning bør påregnes på sikt.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved kraftig regn. Lokal utbedring eller utskiftning må påregnes innen enkelte år.
 - Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
 - Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

🔍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

- Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

- Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser
 - Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
 - Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 8 av 26

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 9 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnamesikring (musetetting)
- Det er påvist unormal skade i form av hakkespetthull i kledningen på over altan 2. etasje
- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen (beis). Det observeres avskalling, krakelering og solbleking. Treverket eksponeres enkelte steder for vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnamesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Fare for at vann har trengt inn bak kledningen over tid. Mulig skade på vindskjerming og isolasjon.
- Når malingsfilmen brytes, vil treverket trekke fuktighet ved regn. Dette gir økt fare for oppsprekking, fuktvandring og på sikt råteskader.

Det må påregnes lokal utbedring med skraping, grunning og nytt strøk med overflatebehandling for å ivareta kledningens levetid



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass/kobla vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og balkongdører i tre med 2-lags glass. Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdør med knust glass



Ytterdør med råte/skade



Mangler beslag

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Dør til balkong i 2. etasje

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i 2. etasje med utgang fra soverom og i 1. etasje med utgang fra stue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverksutformingen innfrir ikke sikkerhetskravene i Byggteknisk forskrift (TEK17). Liggende spiler gir klatremulighet for småbarn, noe som medfører økt risiko for fall fra høyde.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det ikke gir klatremulighet. Dette kan løses ved å montere stående spiler, kle inn innsiden med heldekkende plater/herdet glass, eller montere finmasket netting/spiler med vertikal retning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong til inngangsdør med skiferheller i trinn

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 12 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Gulv med parkett, laminat og belegg.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Tak i kjeller, mulig muggsopp

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende svelling og råte i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Omfattende svelling og råte kan føre til betydelig nedbrytning av materialer og indikere alvorlige fuktproblemer.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt skifte ut skadet materiale og gjennomføre nødvendig rehabilitering.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vegg i gavf mot vest, soverom



Riss/sprekk i overflate tak



Fukt/råte

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 13 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Det er pipe i teglstein, vedovn og åpen peis i boligen. Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feirvesen

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

1. ETASJE > BAD

Beskrivelse

Det er registrermenter etter mus i kott i 2. etasje
Fare for mus andre steder i boligen

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1. TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000



1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

KJELLER > VASKEROM

1. TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

1. TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1. TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter platetopp og stekeovn. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger. Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Merker etter tidligere fukt i skapbunn

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstillе dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av el sikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brann sikkerheten.

Årstall: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektro faglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstype er ukjent. Type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fra årstall: 1967. Det er montert eternittplater inntil grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er montert eternittplater (asbestementplater) utvendig inntil/på nedre del av grunnmur. Platene fremstår i hovedsak hele og intakte.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Eternittplater inneholder asbestfiber. Så lenge platene er hele, urørte og ligger i ro, utgjør de ingen umiddelbar helsefare. Platene er imidlertid alderssvakkede og sprø. Ved fremtidig arbeid på grunnmur/drenering eller ved eventuell utskifting, kreves det spesielle forholdsregler og håndtering etter forskrift om utførelse av arbeid (asbesthåndtering).

Ingen umiddelbare tiltak dersom platene skal bli stående urørt. Ved skade, kapping, boring eller fjerning må dette utføres som asbestsanering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 16 av 26

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 17 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånande tomt

Vurdering av avvik:

- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1967 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1967 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.



Stoppekrane

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank av ukjent type, installert i 1967.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 18 av 26

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 19 av 26

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkelt uthus/bod oppført i 1990. Bygningen er oppført i maskinlaftede tømmerkonstruksjoner på punktfundamenter av leca. Taket er oppført som sperretak og er tekket med profilere aluminiumsplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

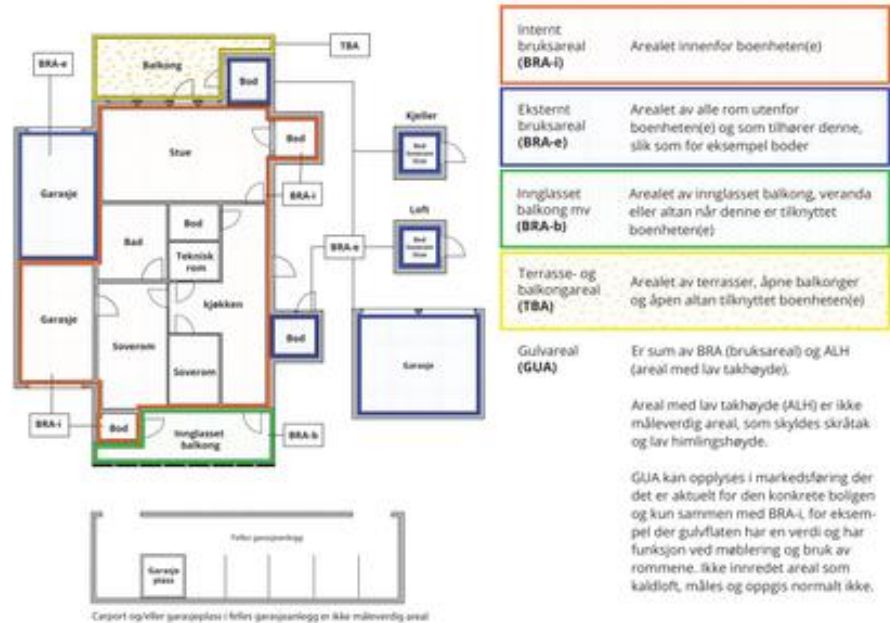
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
2. Etasje	43			43	5
1. Etasje	52			52	5
Kjeller	52			52	
SUM	147				10
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, 4 soverom		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Vaskerom, gang m/trapp, kjellerstue, 2 boder		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Aralet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Åpent areal (TBA)
Balkong i 1. etasje med utgang fra stue og fra soverom i 2. etasje

Overbygd inngangsdør
Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Loft med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hobbyrom er omgjort til kjellerstue
Etablert trapp fra stue til kjellerstue

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etablering av nytt trappeløp innebærer inngrep i etasjeskillet/bærende konstruksjon og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.
Dette er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Tiltaket er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Del av vegg mellom stue og kjøkken er fjerna
Det foreligger ikke dokumentasjon eller godkjente tegninger som viser om den fjernede veggten var bærende, eller om det er satt inn tilstrekkelig dimensjonert drager/avveksling. Dersom veggten var bærende, er inngrepet et søknadspliktig tiltak.

Innreda kjellerstue
Det er ikkje søkt Voss herad om bruksendring,.
Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hoveddel eller omvendt er søknadspliktig. Det gis ingen garanti for at en eventuell tillatelse til bruksendring vil innvilges

Fasadendring som ikke er omsøkt
Det er satt inn to vindu i kjellerstue

Uthus

Bruksareal BRA m²					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Ella Eline Ryvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	47	276		0	516.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ringheimsvegen 12							
Hjemmelshaver							
Ryvik Ella Eline							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg fint til i regulert område med god utsikt og meget god solegang. Avstand til Voss sentrum er ca 400 m. Det er ny og eldre bebyggelse i området.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via gangsti fra Ringheimsvegen. Det er ingen parkering for bil på eiendommen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende parkeringsforhold i området. Parkering nede ved veien er ikkje lov. Tidligere eier hadde tinglyst personlig veirett på utvida gangsti fra Lekvebakken til oppsida av huset for å komme til oppstillingsplass for bil på sin eiendom. Denne veiretten følger ikkje eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eigedommen. Ved avhending av eigedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eigedommen

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	17.09.2026	
3	17.09.2026	Revidert rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS
Gnr 47 - Bnr 276
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygnings sakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ringheimsvegen 12

Ringheimsvegen 12

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1979

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skartland, Berit Ryvik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppdragsnr.: 18970-2208

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 26 av 26

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

30+

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Terrazzo på gulv. Baderomsplater på vegger. Dusjvegg/dor, dusjpanel m batteri, kraner mm. Vask med underskap. Montert blande batteri.

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntrenging ved/under vinduer på 2 soverom mot vest. (Inngangside av huset). Merker på tapet/vegg under vinduer.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2000

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet stort vindu i stue. Ukjent hvilket år det ble gjort.

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

30+

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindu på 2 soverom i øst

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

??

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

usikker

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet stort vindu i stue. Ukjent hvilket år det ble gjort. Muligens rundt år 2000 +

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

30+

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fjernet gammelt vindu. Satt inn nytt 3lags vindu.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fukt nede på vegger langs murvegg mot terreng. Maling flasser.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Frostskade på rør i kjeller med påfølgende lekkasje og oversvømmelse av gulv. Eier var bortreist, skade oppdaget av bekjent som hadde tilsyn.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

usikker

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lekkasje i røyr inn til vvtank reparert. Montert ny utvendig stoppekran ute i bakken.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

???

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lekkasje stoppet og reparert.

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Ukjent. Antas tom. Tanken har ikke vært i bruk av nåværende eier.

Side 4

Vedlegg

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekker i muren i vegg i matbod. Er også synlig utenfra ved trapp inngang. Ingen tiltak er gjort.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Opprinnelig oljekamin er fjernet, vedovn i kjellergang er fjernet. Pipe er ikke godkjent. Hull i stue og kjellergang må tettes og innerør monteres.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mus i kjeller noen få ganger på 80-tallet pga ungdom som lot ytterdør stå åpen.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Råte i treverk under vinduer, og i nedrekant på noen vinduer. Kjenner ikkje til noko anna.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

Side 5

74

RINGHEIMSVEGEN 12

PROAKTIV.NO

75



23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Parkering nede ved veien er ikke lov. Tidligere eier hadde tinglyst personlig veirett på utvida gangsti fra Lekvebakken til oppsida av huset for å komme til oppstillingsplass for bil på sin eiendom. Denne veiretten følger ikke eiendommen.
Kjøkken. Revet deler av vegg mellom kjøkken og stue. Revet gammelt kjøkken. Montert nytt kjøkken. Fjernet tapet, malt vegger, lagt plastfliser /belegg på gulv. Ca 1998.
Kjellerstue: Lagt klikklaminat på golv.
Gang 1. etasje lagt klikklaminat på golv.
2. etasje slipt gulvet.
Stue: Lagt panel på vegger i 1979.
Kloakk gikk tett. Gravd fram rør/kobling nedenfor veranda. Ligger ei skiferhelle oppå som markering.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg har ikke bodd i boligen eller på Voss og kjenner ikke til noe mer enn det som er forklart her.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Side 6

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34482867

Side 7

76

RINGHEIMSVEGEN 12

PROAKTIV.NO

77

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 31.08.2026 12:37



Eiendom 4621-47/276 Bjørgheim

Bruksnavn	Bjørgheim	Etablert dato	04.06.1957	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	518 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	516,7	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	47	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	276	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ringheimsvegen 12	5704 Voss	Rognsbakken	Vangen	Voss

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.06.1957	Skylddeling	4621-47/97	Avgiver	-518
		4621-47/276	Mottaker	0
		4621-47/276	Mottaker	518
		1235-47/170	Avgiver	0
20.10.2015	Oppmålingsforretning	4621-47/276	Berørt	0
		1235-0/0	Berørt	0
		4621-47/169	Berørt	0
		4621-47/97	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-47/276	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	174928363	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.09.1966	Avløp	
Tatt i bruk	10.10.1967	Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	147/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	147/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	147	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	52/0	0/0	52/0
H02	Hovedetasje	0	43/0	0/0	43/0
U01	Underetasje	0	52/0	0/0	52/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300066145	Sefrak	Nei
------------	-----------	--------	-----

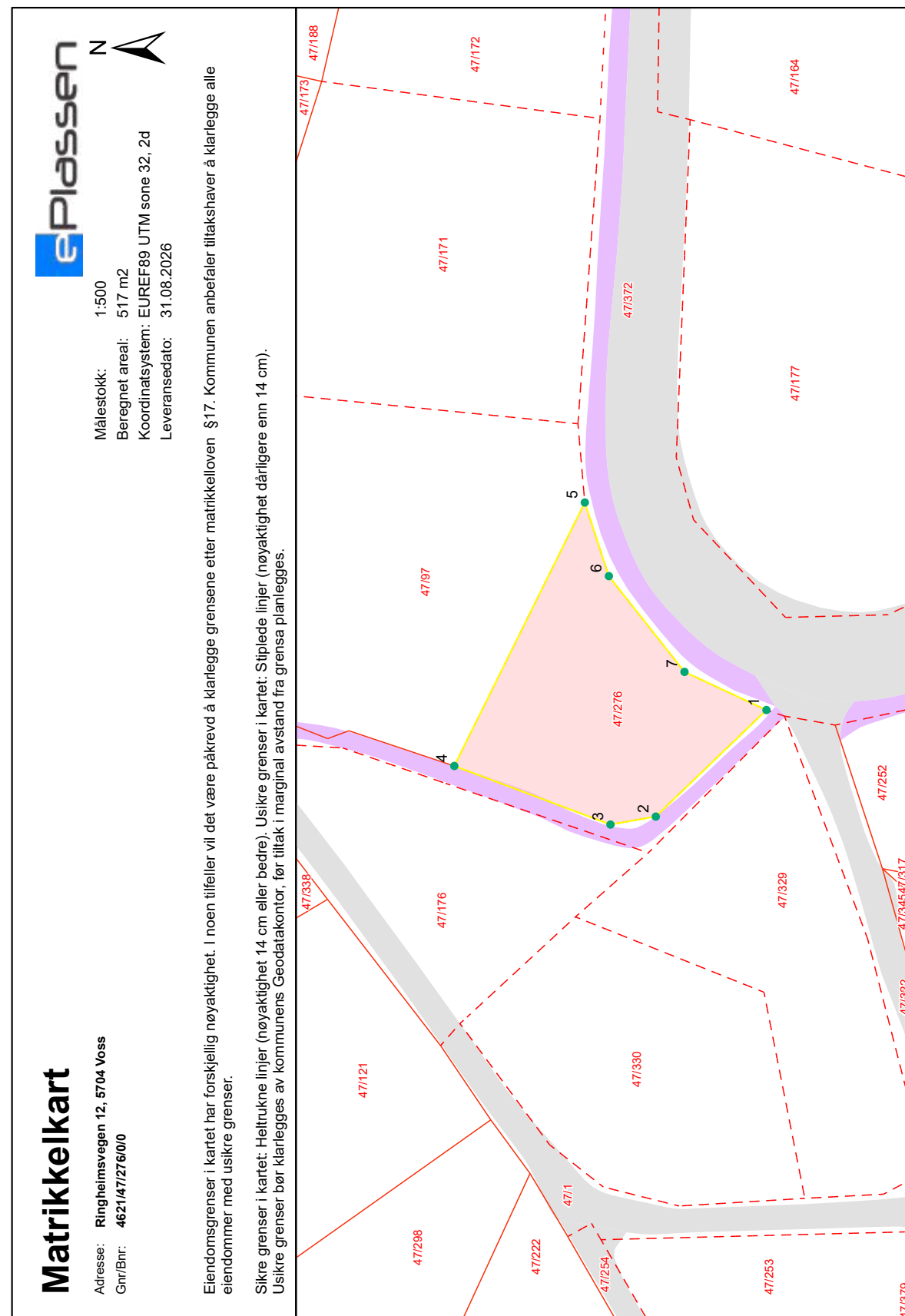
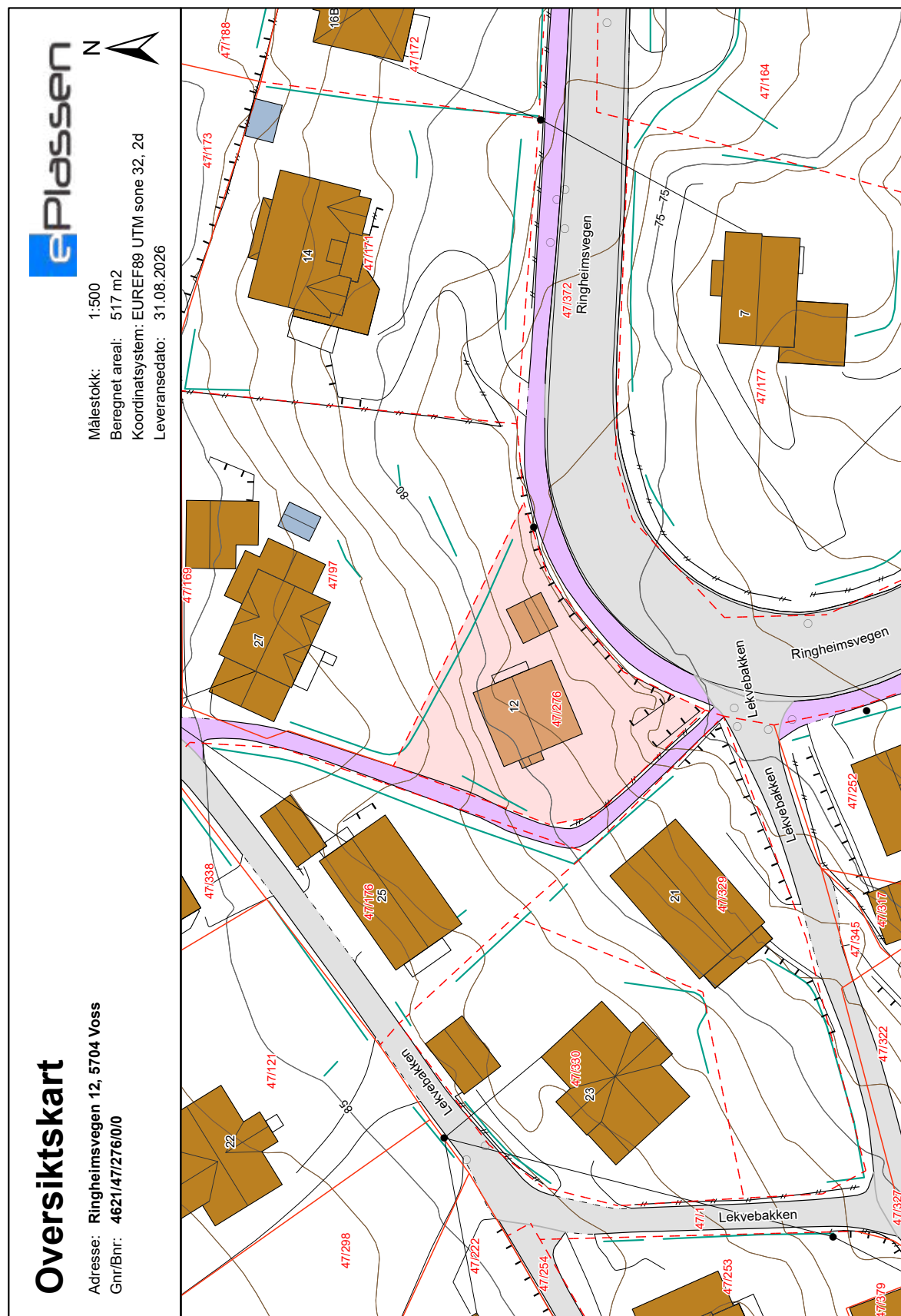
Gruppe	Tatt i bruk	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Kulturminne	Nei
Status		Areal, annet (bruk/brutto)	9/0	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.01.2009	Areal, totalt (bruk/brutto)	9/0	Avløp	
Tatt i bruk	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Oppvarming	
Boliger	1			Energikilde	
Etasjer				Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	9/0	9/0



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 517 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724516.48	358775.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	58	16.27	0
2	6724528.17	358764.05	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	4.88	0
3	6724532.96	358763.21	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	17.67	0
4	6724549.46	358769.4	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.14	0
5	6724535.67	358797.24	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	8.2	0
6	6724533.13	358789.46	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	12.93	0
7	6724525.14	358779.34	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	9.58	0

Reguleringsføresegner
00010 Reguleringsplan Rogne - Endring

Arkivsak: 00/00533
Arkivkode: PLAN Soneinndeling når ferdig
Sakstittel: REGULERINGSPLAN ROGNE - ENDRING

Saksbehandlar / planlegjar :

Astrid Fjose

Saksbehandling :

Forslag til reguleringsplan og føresegnerutarbeidd den : 23.07.86

Sist revidert av Astrid Fjose den: 16.11.00

Vedtak i bygningsrådet om utleging til offentlig ettersyn den : sak :

Utleging til offentlig ettersyn frå den : til den :

Vedtak i utval for plansaker FPL den : 16.11.00 sak : 0187/00

Vedtak i Voss kommunestyret den : sak :

1.0 FELLESFØRESEGNER

- 1.1

Desse føresegnene gjeld for det området som er vist med reguleringsgrenser på plankart i målestokk 1:1000, datert 23.07.-86, sist revidert 11.12.00, sign AF.
- 1.2

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjend, kan ein ikkje inngå privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.3

Kommunen kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå planen eller føresegnene.
- 1.4

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming.
- 1.5

Tomteareal som ikkje vert bygd på skal stellast til på ein tiltalande måte. Mellom veg og byggelinjer må det ikkje plantast tre eller førast opp gjerde, støttemurar eller plasserast fyllingar såframt desse stengjer meir for sikten langs vegane enn bygning vist i byggeline ville gjort.
- 1.6

Gjerde, støttemurar o.l. med høgd over 0,9 meter eller meir over terreng skal godkjennast av kommunen.

2.0 BYGGEOMRÅDE - FELLESFØRESEGN

- 2.0.1

Kommunen kan krevja at det vert lagt fram forprosjekt for utbygging, herunder også for opparbeiding av areala rundt bygningane.
- 2.0.2

Bygningar skal plasserast innanfor dei viste byggegrensene. Der det ikkje er vist byggegrenser, gjeld plan- og bygningslova sine krav til naboavstand. For trafokioskar og frittliggande garasjar kan kommunen dispensera frå byggegrensene. Gjeld slik dispensasjon byggegrenser langs offentlig veg, kan dispensasjon berre gjevast med godkjenning frå vedkomande vegstyresmakt.
- 2.0.3

Kommunen kan tillata oppført hus vertikalt i nabogrense såframt bygningane er skilde med brannvegg, eller utan brannvegg når samla utbyggde areal ikkje overskrider dei grenser som plan- og bygningslova set for ein bygning i tilsvarande utføring. Bygningane skal utførast i samsvar med branntekniske krav etter gjeldande byggeforskrifter på den tida bygningane vert oppførde.

2.1.0 BYGGEOMRÅDE - BUSTADFØREMÅL- Einebustader

- 2.1.1

Einebustader (B1,B3-B14,B16-B22,B26-B33)
- 2.1.2

Det kan førast opp bustader med tilhøyrande uthus og garasjar. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.1.3

Kommunen kan tillata mindre næringsversemdar i bustadområda.
- 2.1.4

Bygningar kan førast opp med inntil 2 etasjar medrekna sokkelhøgde. Der tilhøva tilseier det, kan kommunen tillata hus på opptil 3 etasjar medrekna sokkelhøgde.
- 2.1.5

For kvart husvære skal det, på eigen grunn eller i fellesanlegg, avsetjast plass til garasje pluss biloppstillingsplass for minst ein bil. For hyblar og hybelhusvære kan kommunen redusere eller fråfalla krava til biloppstillingsplass.
- 2.1.6

For område B14 kan det på tomtene Gnr.49 Bnr.352 og Bnr..353 førast opp inntil 6 bueningar tilsaman. Det kan byggjast i 3 høgder innklusive sokkel pluss loft; loft inntil 75% av grunnflata. Maks mønehøgde til kote +107. Det skal vera 1,5 parkeringsplassar per husvære for desse tomtene. Byggjegrænse for garasje/ carport skal vera 1 meter frå tomtegrænse.

2.2.0 BYGGEOMRÅDE - BUSTADFØREMÅL- Blokk

- 2.2.1

Bustader - Blokk (B2,B15,B23 og B24)
- 2.2.2

I områda B2 og B15 kan det førast opp bustadblokker. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.2.3

I områda B2 og B15 kan bygningar førast opp inntil det etasjetal som er vist på plankartet. Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over maksimal byggjehøgde. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.

Bygningar med 4 etasjar, medrekna eventuell kjellar eller sokkeletasje, kan utførast med flatt tak. For andre bygningar skal takflata ha eit takfall på minimum 22 grader.
- 2.2.4

I området B23 kan det førast opp bustadblokker med tilsaman inntil 50 husvære. Tomtestørrelsen skal vera minst 160 m2 pr. husvære. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.2.5

I området B23 kan bygningar førast opp inntil 3 bustadhøgder i tillegg til ei garasjehøgde. Det kan innreist eitt husvære på loftet pr. bustadblokk. Takoppbygg for heismaskinrom, ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av bygningsrådet, førast opp inntil 2,5 meter over maksimal byggjehøgde. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.

Det skal vera skrå takflate, og ha eit takfall på minimum 22 grader.
- 2.2.6

I området B24 kan det førast opp bustadblokk med tilsaman inntil 11 husvære. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.2.8

I området B24 kan bygningar førast opp inntil 2 bustadhøgder i tillegg til ei kjellarhøgde. Det kan innreist eitt husvære på loftet.

Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over maksimal byggjehøgde. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.

Det skal vera skrå takflate, og ha eit takfall på minimum 22 grader.
- 2.2.8

Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidd og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.
- 2.2.9

Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

2.3.0 BYGGEOMRÅDE - BUSTADFØREMÅL- Terrasse

- 2.3.1Bustader - Terrasse (B25)
- 2.3.2I området B25 kan det førast opp terrassehus med tilsaman inntil 16 husvære. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.3.3Bygningar skal førast opp som terrassehus. Kommunen avgjer maksimum byggjehøgð og kva som skal reknast som etasjetal. Det skal vera skrå takflate, og ha eit takfall på minimum 22 grader.
- 2.3.4Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.
- 2.3.5Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

2.4.0 BYGGEOMRÅDE - OFFENTLEG FØREMÅL- Sjukehus 1 sjukeheim

- 2.4.1sjukehus 1 sjukeheim (01 og 04)
- 2.4.2I områda 01 og 04 kan det berre førast opp bygningar som etter kommunen sitt syn er tenlege og høyrer til i området. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.4.3I områda 01 og 04 kan og bustadhus i direkte tilknytning til institusjonane oppførast.
- 2.4.4I områda 01 og 04 kan det og førast opp bygningar som inneheld verksemd for barnehage og daginstitusjon med tilhøyrande anlegg.
- 2.4.5Bygningar kan førast opp inntil det etasjetal som er vist på plankartet, men likevel ikkje byggjast høgare enn dei koter for maksimal byggjehøgð som er viste på plankartet. Ved maksimal byggjehøgð gjeld den påførte kote takkonstruksjonens høgste punkt. (gesims, møne e.l.). Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over påført maksimal byggjehøgð. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade. Bygningar med 4 etasjar og over, medrekna eventuell kjellar eller sokkeletasje, kan utførast med flatt tak. For andre bygningar skal takflata ha eit takfall på minimum 22 grader.

- 2.4.6Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.
- 2.4.7Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

2.5.0 BYGGEOMRÅDE - OFFENTLEG FØREMÅL- Skule

- 2.5.1Skule - 3H Skulane (0 2)
- 2.5.2I området 02 kan det berre førast opp bygningar som etter bygningsrådet sitt syn er tenlege og høyrer til i området. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.5.3I området 02 kan og bustadhus i direkte tilknytning til skulane oppførast.
- 2.5.4I området 02 kan det og førast opp bygningar som inneheld-verksemd for barnehage og daginstitusjon med tilhøyrande anlegg.
- 2.5.5Bygningar kan førast opp inntil det etasjetal som er vist på plankartet, men likevel ikkje byggjast høgare enn dei koter for maksimal byggjehøgð som er viste på plankartet. Ved maksimal byggjehøgð gjeld den påførte kote takkonstruksjonens høgste punkt. (gesims, møne e.l.). Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over påført maksimal byggjehøgð. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade. Bygningar med minst 4 etasjar medrekna eventuell kjellar eller sokkeletasje skal utførast med flatt tak. For andre bygningar kan kommunen godkjenna anna takform.
- 2.5.6Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.
- 2.5.7Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.
- 2.6.1Barnehage (0 3)
- 2.6.2I området 03 kan det berre førast opp bygningar som inneheld verksemd for barnehage og daginstitusjon, med tilhøyrande anlegg. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.

- 2.6.3
- Bygningar kan førast opp med inntil 2 etasjar medrekna sokkelhøgð + loft. Kommunen avgjer til ei kvar tid kva som vert rekna som loft.
- 2.6.4
- Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.
- 2.6.5
- Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.
- 2.7.0 BYGGEOMRÅDE - MERKANTILT FØREMÅL
- 2.7.1
- Hotell, motell, pensjonat (M1)
- 2.7.2
- I området M1 kan det berre førast opp bygningar som etter kommunen sitt syn er tenlege i området, slik som hotell, motell , pensjonat o.l. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.7.3
- I området M1 kan og bustad i direkte tilknytning til verksemda innreiast.
- 2.7.4
- Bygningar kan førast opp inntil 2 etasjar + loft og sokkeletasje/kjellar.
Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over påført maksimal byggehøgð. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.
Det skal vera skrå takflate, og ha eit takfall på minimum 22 grader.
- 2.7.5
- Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.
- 2.7.6
- Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

3.0 LANDBRUKSOMRÅDERR

- 3.1.1
- Gartneri (L 1)
- 3.1.2
- I området skal det drivast gartneriverksemd med tilhøyrande utsal.

4.0 TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1.1
- Trafikkområdet skal nyttast til offentleg køyreveg, fortau/gang- og sykkelveg, snarveg/gangsti og anna trafikkføremål.
- 4.1.2
- Køyreveggar og fortau/gang- og sykkelveggar skal ha linjeføring som vist på plankartet. Kommunen kan godkjenna mindre endringar i koter og stigning på vegane.
- 4.1.3
- Avkøyrslar skal godkjennast av vedkommande vegstyresmakt.
- 4.1.4
- Avkøyrslar til Sivlevegen frå området B4 skal stengjast.
- 4.1.5
- Avkøyrslar til Ringheimsvegen froa området B7 skal stengjast.
- 4.1.6
- Avkøyrslar til Ringheimsvegen frå gnr. 47, bnr. 177,203 skal stengjast.
- 4.1.5
- Skjering og fyllingar skal handsamast på ein tiltalande måte.
- 4.1.6
- I Sivlevegen og Ringheimsvegen skal det etablerast fartsdempande humpar, som vist på plankartet.
- 4.1.7
- Gangfelt skal etablerast, som vist på plankartet.
- 4.1.8
- Eigedomen gnr. 47, bnr. 36 kan nytta gangveg som tilkomst til Sivlevegen.
- 4.1.9
- Eigedomar som grensar til Rognsbakken (mellom Ringheimsvegen/Lundarvegen kan nytta gang-/sykkelvegen som tilkomstveg.
- 4.1.10
- Kryss ved Rognsbakken og Sjukehusvegen, nord for Sjukehusvegen, skal vera fysisk stengd for bilkøyning.
- 4.2.1
- Snarveggar og stiar skal opparbeidast isamsvar med planen.

5.0 FRIOMRÅDER

- 5.1
- Friområda kan nyttast til gjennomgåande gangveggar, til anlegg for leik og park.
- 5.2
- Opparbeiding av friområdet skal skje etter plan godkjend av kommunen, som og skal godkjenna felling av tre.

5.3 Kommunen kan godkjenna oppføring av mindre bygningar som er nødvendig for utnytting området, slik som leskur, reiskapsskur, toalettanlegg o.l.

5.4 Kommunen kan godkjenna trafokiosk i områda.

6.0 SPESIALOMRÅDER - GRAVHAUG (SI) - FRISIKTSONE -

6.1 Området SI er eit fortidsminne (gravhaug) og skal bevarast.

6.2 Frisiktsonene er vist på plankartet. Innan området skal det vera fri sikt over ei høgd på 0,5 meter over dei tilstøytande vegar sine plan.

7.0 FELLES OMRÅDER - TILKOMSTVEG / AVKØYRSLE

7.1 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslle frå eigedomane i området B4 og 06 til Sjukehusvegen og Lekvebakken , som vist på plankartet.

7.2 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslle frå eigedomane i området B7 og B23 til Ringheimsvegen, som vist på plankartet.

7.3 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslle frå eigedomane i området B17 til Sverrebakkenl som vist på plankartet.

7.4 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslle frå eigedomane gnr.47 bnr.256, 224 og 148 til Teigabrekko, som vist på plankartet.

7.5 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslle frå eigedomane gnr. 47 bnr. 216, 67,250, 304 og 216 til Lundarvegen, som vist på plankartet.

7.6 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslle frå eigedomane gnr. 47 bnr. 177,203 og 164 til Ringheimsvegen, som vist på plankartet.

7.7 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslle frå eigedomane i området B26 og B27 til Rongsbakken som vist på plankartet.

7.8 Det skal vera felles tilkomststi/gangveg frå felles tilkomstveg/avkøyrslle ved eigedomane området B26 og B27 til friområde i aust, som vist på plankartet.

7.9 Planen gir oreigningsheimel for å overta rett til slike fellesområder. Kommunen kan gå inn som mellom - mann i slik overføring av grunnrett, men planen medfører ingen plikt for det offentlege til bygging eller vedlikehald av slikt areal.

Teknisk kontor, 08.01.2001

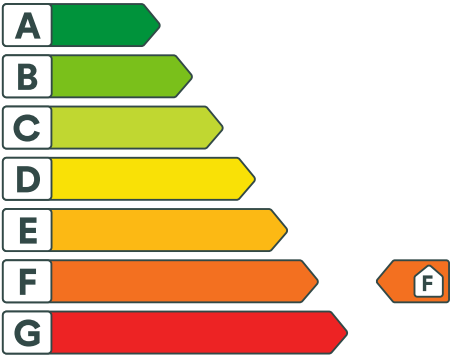
Astrid Fjose
-avd.ark-



Energiattest



Adresse Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS	
Dato for energimerking 13.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-349556
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174928363
Gårdsnummer 47	Bruksnummer 276
Seksjonsnummer —	Brukseiningsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 147,0 m²	Oppvarma bruksareal 125,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år
352,88 kWh/m²



Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS

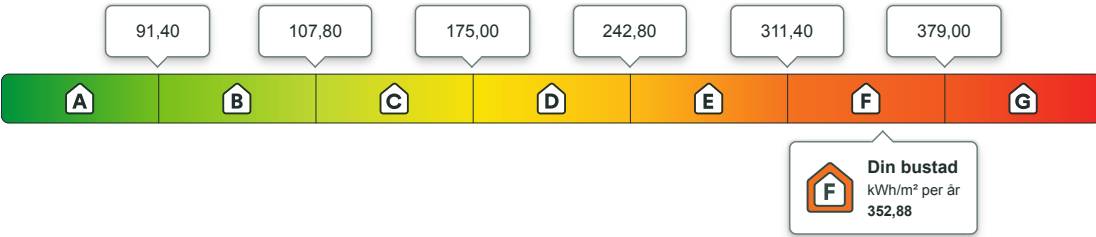


Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år 44 109,76	kWh/m² per år 352,88
--------------------------------	--------------------------------

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiene i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.



Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningsmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

<https://www.enova.no>



Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS



Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetal Nei



Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

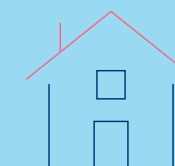
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ringheimsvegen 12, 5704 VOSS. Gnr. 47, bnr. 276, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260149
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Sirianne Voie Brochmann

Eiendomsmegler MNEF
900 73 911
svb@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no