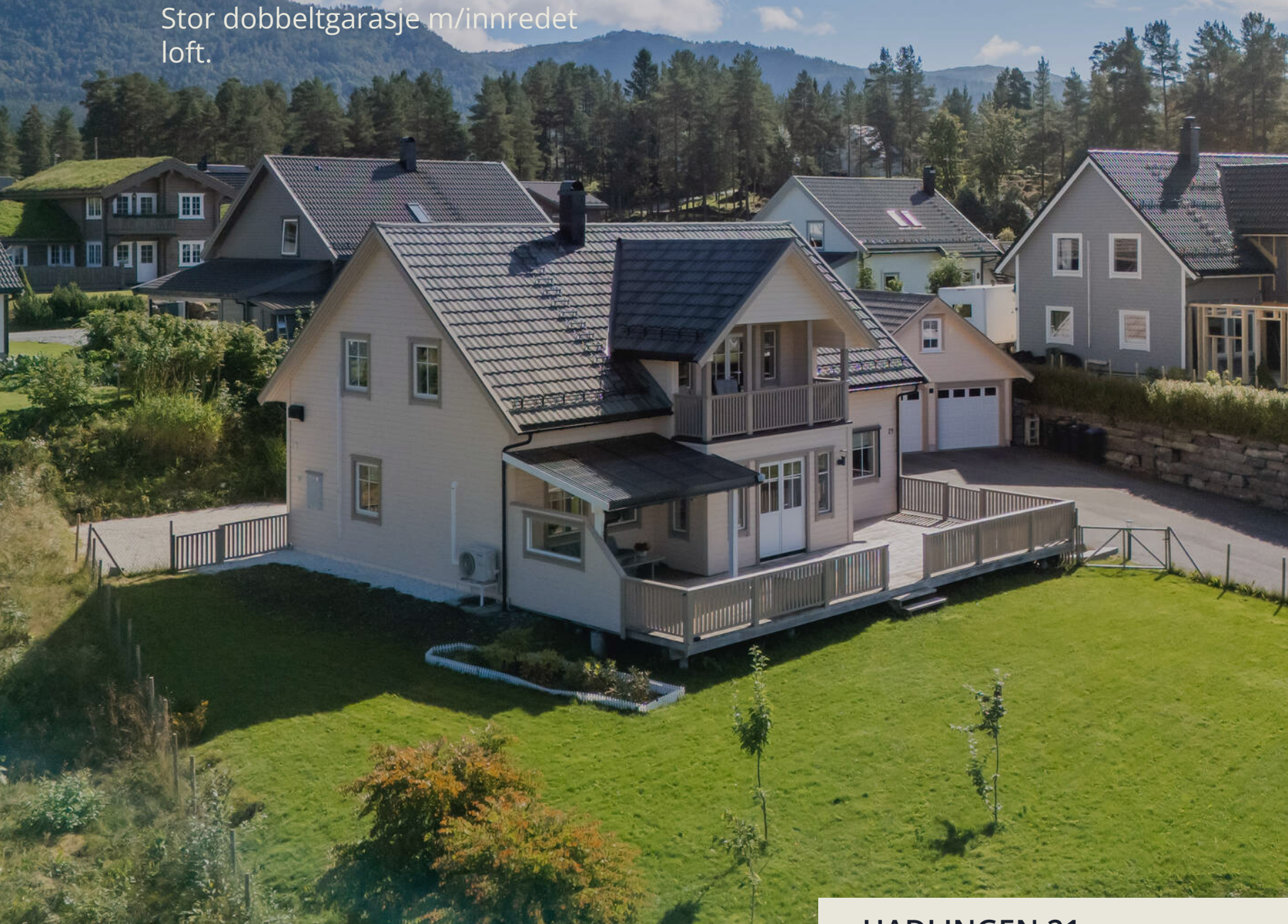


PROAKTIV

Innholdsrik familiebolig
med barnevennlig
beliggenhet på Kyte.

Stor dobbeltgarasje m/innredet
loft.



HADLINGEN 21





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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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



KYTE

Innholdsrik og romslig familiebolig med barnevennlig beliggenhet på Kyte. Stor dobbelgarasje med innredet loft.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hadlingen 21, 5706 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 137, i Voss kommune

Prisantydning: 6.200.000,-

Omkostninger: 173.990,-

Totalpris: 6.373.990,-

Kommunale avgifter: 20.830,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 6/4

BRA: 230 m²

BRA-i: 183 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i dobbeltgarasje i tillegg til biloppstillingsplass for mange biler på egen tomt.

Tomt: 1077.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
50	51	72	79
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Tegninger
82	84	87	112
Tegninger garasje	Oversiktskart	Ferdigattest	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 Hadlingen 21.

Flott og moderne familiebolig fra 2016, beliggende i et svært barnevennlig område med nydelig utsikt. Boligen har en innholdsrik og familievennlig planløsning over to etasjer med stor hall, stue og kjøkken i åpen løsning, egen tv-stue, loftstue, fire soverom og to bad. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse, mens loftstuen har direkte utgang til balkong – her får du gode uteplasser for både solrike dager og hyggelige sammenkomster.

Gulvvarme i alle rom i 1. etasje samt på badet i 2. etasje. Praktisk vaskerom, bod og god lagringsplass. På eiendommen er det også en stor dobbeltgarasje med innredet loft, som gir mange muligheter for både parkering, oppbevaring og hobby. Boligen har balansert ventilasjon, varmepumpe og vedovn.

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!



KYTE

Kommune: Voss / kyte

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

Eneboligen ligg i et etablert boligområde som er attraktivt med utsikt og god solgang. Eiendommen ligger ca 350 m.o.h. Tomten er bebygd med bolighus og dobbelt garasje. Flott utsikt fra boligen. Perfekt for barn å vokse opp. Nærmeste barnehage er Kløve barnehage og skole er Palmafossen. Huset ligger ca. 10 km fra Voss sentrum som tar ca. 12-15 minutter i bil. I Voss sentrum finner en kjøpesenter, idrettsanlegg, butikker og kollektivtransport.

Bebyggelse

Spredd boligbebyggelse med nyere boliger og boligtomter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hadlingen Linje 954	2 min 0.2 km
Kløve stasjon Linje R40	3 min 2.2 km
Bergen Flesland	1 t 48 min

DAGLIGVARE

Kiwi Palmafossen	9 min
Rema 1000 Palmafossen PostNord	10 min 8.1 km

VARER/TJENESTER

AMFI Voss	12 min
Apotek 1 Voss Amfi	13 min

SPORT

Kløve skule Aktivitetshall	21 min 2 km
Raundalen Aktivitetshall, ballspill	6 min 5.9 km
SKY Fitness Voss	14 min
MOVA Vangsgata	14 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

Barnehage/Skole/Fritid

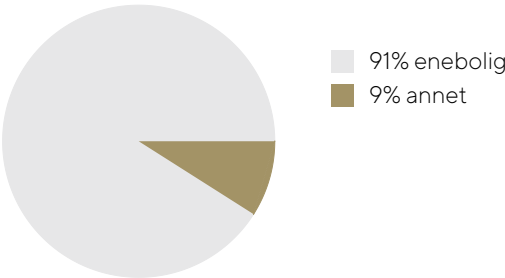
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Kløve barnehage.

Skolekrets
Palmafossen skole.



BOLIGMASSE

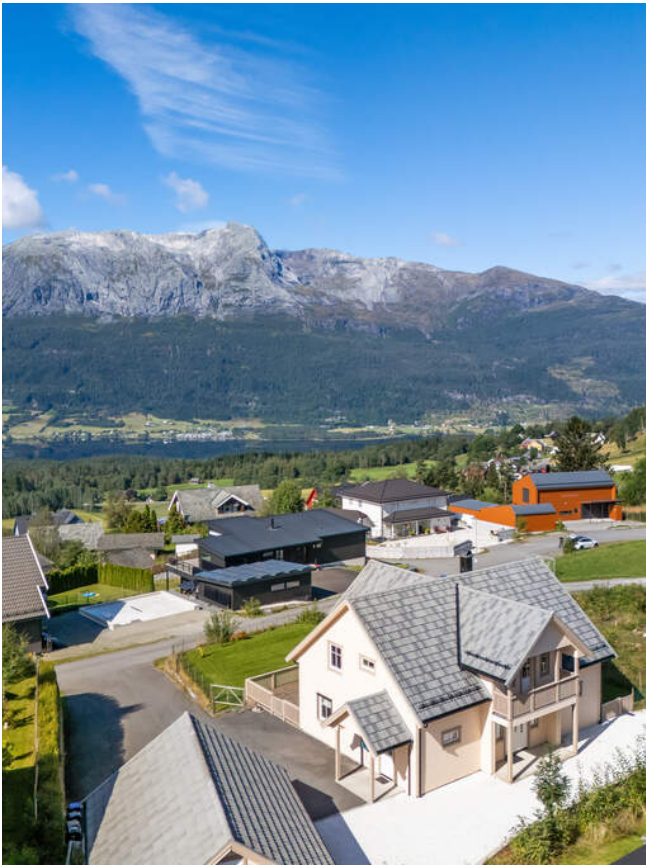


SKOLER

Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	9 min 7.5 km
Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	11 min 9.8 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	14 min 10.3 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	15 min 10.7 km
Voss vidaregåande skule	11 min
Voss gymnas 370 elever	14 min 10.5 km

BARNEHAGER

Kløve barnehage (1-4 år) 25 barn	21 min 2 km
Voss barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 9.5 km
Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 10.1 km



VELKOMMEN TIL HADLINGEN 21

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteplasser med terrasse utenfor hovedetasjen og balkong i 2. etasje,

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje i tillegg til biloppstillingsplass for mange biler på egen tomt.

Tomtestørrelse

1 077 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet og gjennomført tomt som fremstår som både praktisk og innbydende. Tomten er asfaltert på gårdsplass og adkomst, noe som gir enkel tilgjengelighet, minimalt vedlikehold og gode parkeringsmuligheter.

Hagen er velstelt og opparbeidet med grønn plen som gir rikelig med boltreplass for både små og store. Her er det god plass til lek, sosiale sammenkomster og avslappende dager i solen. Det er fine overganger til terrasser og flyten mellom inne- og uterom er upåklagelig.

Ute i hagen finner du frukttrær og bærbusker som gir både blomstring om våren og smakfull avling gjennom sesongen. Dette skaper en lun og hyggelig atmosfære, samtidig som det gir mulighet for egenprodusert frukt og bær rett fra hagen. Tomten fremstår som gjennomtenkt og velholdt, og gir en fin kombinasjon av funksjonalitet, trivsel og grønne kvaliteter.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggegrunnen er av fjell/steinfylling. Dreneringen er fra 2016, bygget ligger over terreng. Ringmur i betong og støpt plate i betong. Det er natursteinsmur i front mot veg.

Taket er tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

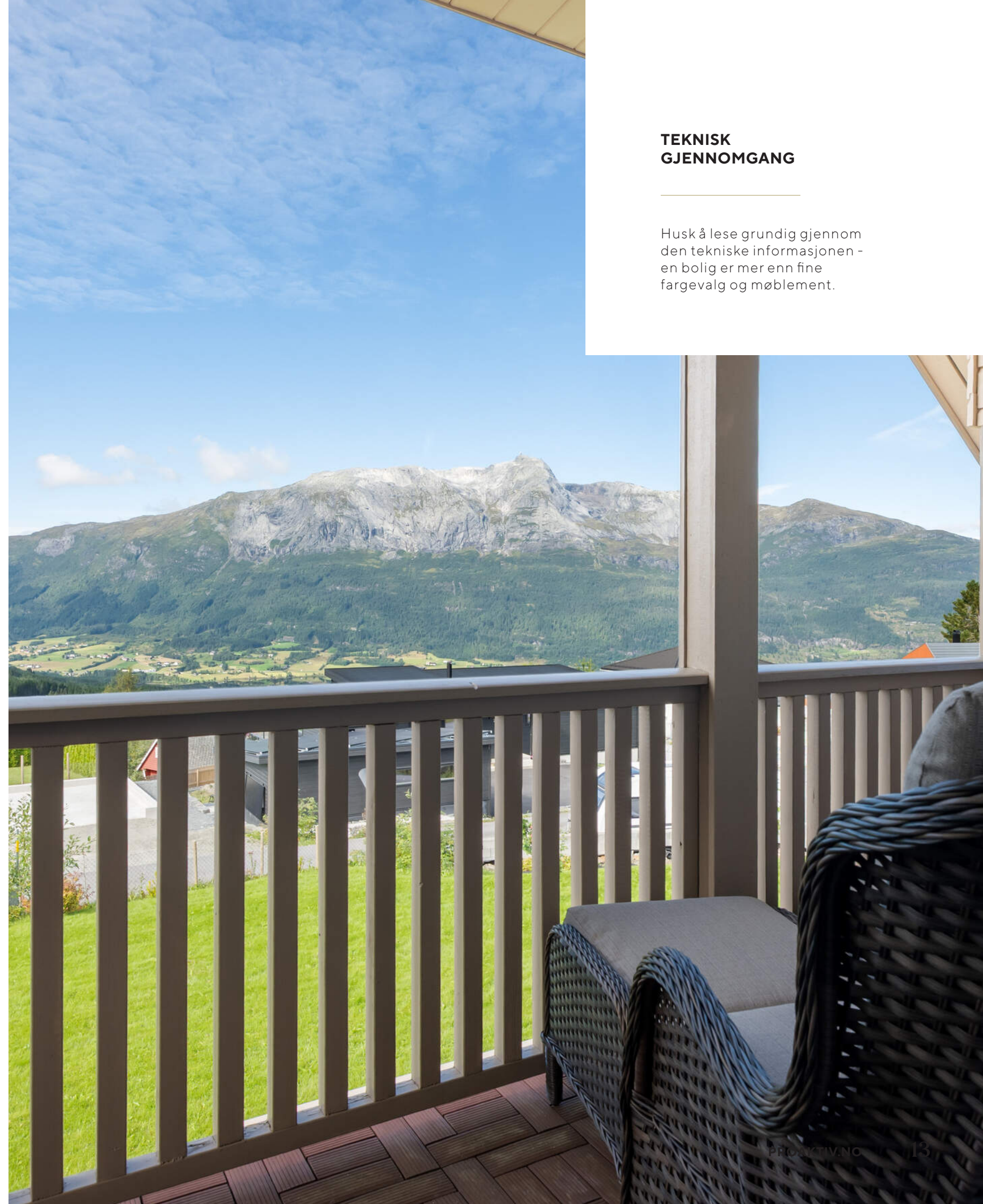
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2016, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2016, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon (eigar har skifta filter 2 gonger pr år) Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue 1. etasje.

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.

TEKNISK GJENNOMGANG

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



SOLRIKT MED SOL HELT
TIL 21.30 MIDT PÅ
SOMMEREN.



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 5 stk. TG2.

Boligen har fått følgende TG2:

Innvendig > Overflater - gulv: Laminat er et materiale som ikke er fuktbestandig. Ved eventuelt vannsøl er det risiko for at vann kan trenge ned i skjøter og forårsake skade på undergulv. Selger opplyser at det er brukt Pergo sealer i skjøtene slik at ikke gulvet skal trekke til seg vann.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,5 kvm) > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (10,3 kvm) > Overflater gulv; Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i område ved ytterdør.

Våtrom > 2. Etasje > Bad (10,2 kvm) > Overflater, vegger og himling: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtrom > 2. Etasje > Bad (10,2 kvm) > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Stor og innbydende hall med trapp til 2. etasje, romslig stue og kjøkken i åpen løsning, egen tv-stue, bad, vaskerom og bod. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse – perfekt for både avslapping og hyggelige sammenkomster.

2. etasje: Lys og trivelig loftstue, fire gode soverom og bad. Fra loftstuen er det utgang til balkong, hvor du kan nyte utsikten og uteområdene.

På eiendommen er det også en stor dobbeltgarasje med innredet loft, som gir gode muligheter for oppbevaring, hobby eller annen bruk.

Areal

Boligen

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 100 kvm

Total BRA: 100 kvm

2. etasje

BRA-i: 83 kvm

Total BRA: 83 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 51 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 47 kvm

Total BRA: 47 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

Loft på garasje har bod/lager, takhøgde under 1,90 meter. Det vil si ikke målbart areal.

Standard

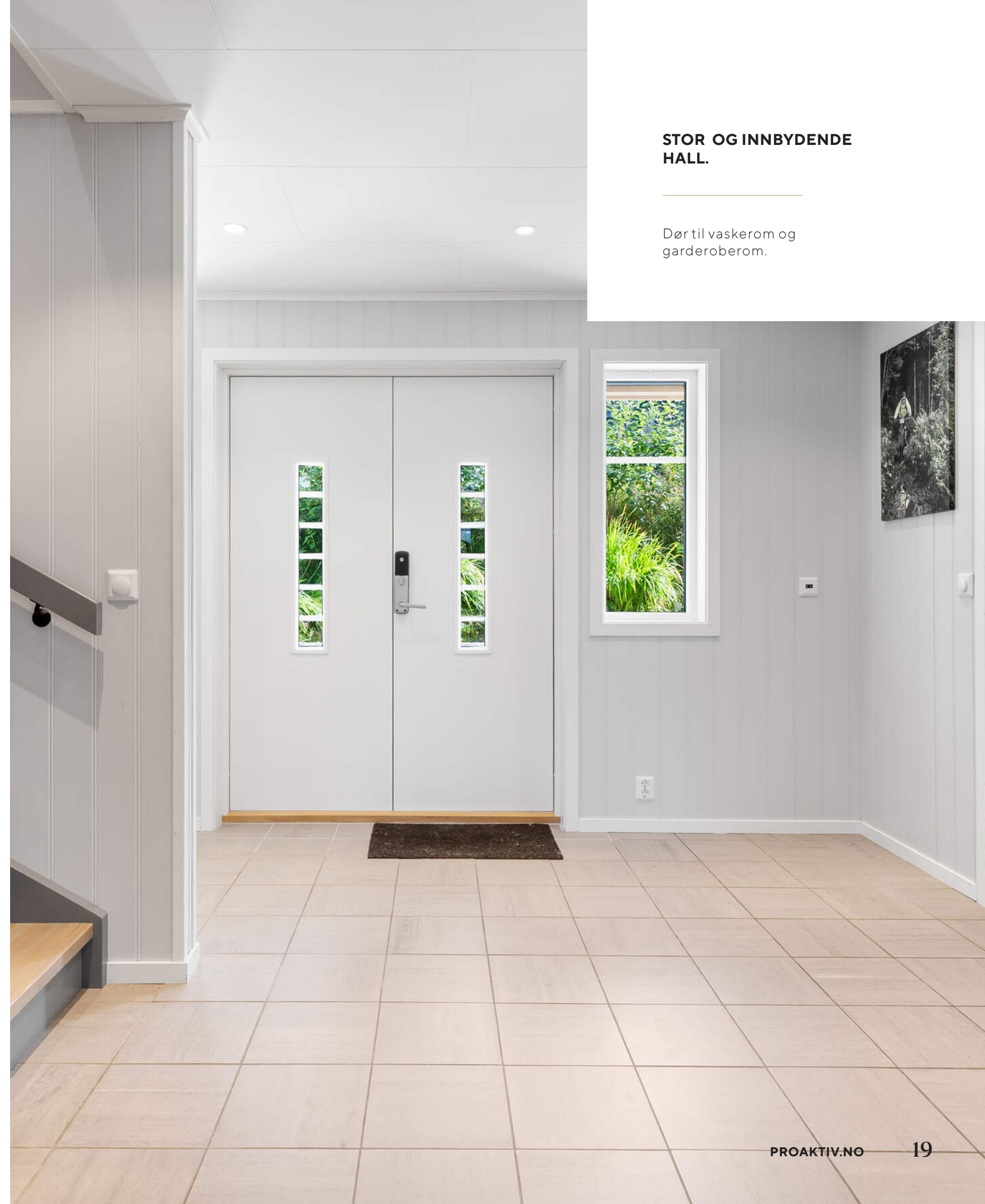
Flott familiebolig med nydelig utsikt, gode uteplasser og gjennomtenkt planløsning

Velkommen til en flott og innholdsrik bolig fra 2016, perfekt tilrettelagt for familielivet. Her får du en moderne og romslig bolig med en gjennomtenkt planløsning, gode oppholdsrom og rikelig med plass til hele familien. Boligen ligger i et svært barnevennlig område og kan by på en nydelig utsikt som kan nytes både fra boligen og de flotte uteplassene.

Allerede i den store og innbydende hallen får du et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å ønske familie og gjester velkommen, og trappen leder videre opp til boligens andre etasje. Første etasje har en svært sosial og familievennlig utforming med stue og kjøkken i åpen løsning.

STOR OG INNBYDENDE HALL.

Dør til vaskerom og garderoberom.



STUE

De store oppholdsarealene gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og kjøkkenet blir en naturlig del av samlingspunktet i hjemmet. I tillegg finnes en egen tv-stue, perfekt for filmkvelder, avslapping eller når barna ønsker sitt eget oppholdsrom.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor og flott terrasse. Her er det god plass til utemøbler, grill og flere sittegrupper, og terrassen blir en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer i sommerhalvåret. Her kan lange sommerdager nytes med den vakre utsikten som bakteppe.

I første etasje finner du også bad, praktisk vaskerom og bod. Det er gulvvarme i alle rom i første etasje, noe som gir en behagelig og lun følelse gjennom hele etasjen.

I andre etasje finner du en hyggelig loftstue, fire soverom og bad. Loftstuen gir familien et ekstra oppholdsrom og har direkte utgang til en flott balkong. Her får du enda en fin uteplass hvor utsikten kan nytes i roligere omgivelser. De fire soverommene gir gode muligheter for en stor familie, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Også badet i andre etasje har gulvvarme.

Boligen har dessuten godt med bodplass, slik at det er enkelt å holde orden på både fritidsutstyr, sportsutstyr, sesongklær og annet familien trenger plass til.

På eiendommen står en stor dobbeltgarasje med innredet loft, som gir svært gode muligheter for parkering og oppbevaring. Loftet kan benyttes til lagring, hobby eller andre formål etter behov.

Dette er en bolig som kombinerer moderne standard, god plass, familievennlig planløsning og flotte uteområder på en svært god måte. Med fire soverom, flere oppholdsrom, to bad, stor terrasse, balkong, godt med bodplass og en romslig dobbeltgarasje, ligger alt til rette for et komfortabelt og innholdsrikt familieliv i vakre og barnevennlige omgivelser.

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisitet, varmepumpe og vedovn. Det er varme i gulv i alle rom i 1. etasje samt loftstue og bad i 2. etasje.

I tillegg er det varmekabler 60 cm foran garasjen samt i "stue" delen på loftet av garasjen.



Energimerke

Oransje B

Info strømforbruk

Ca 28000 kWh.

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 riktig. 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.

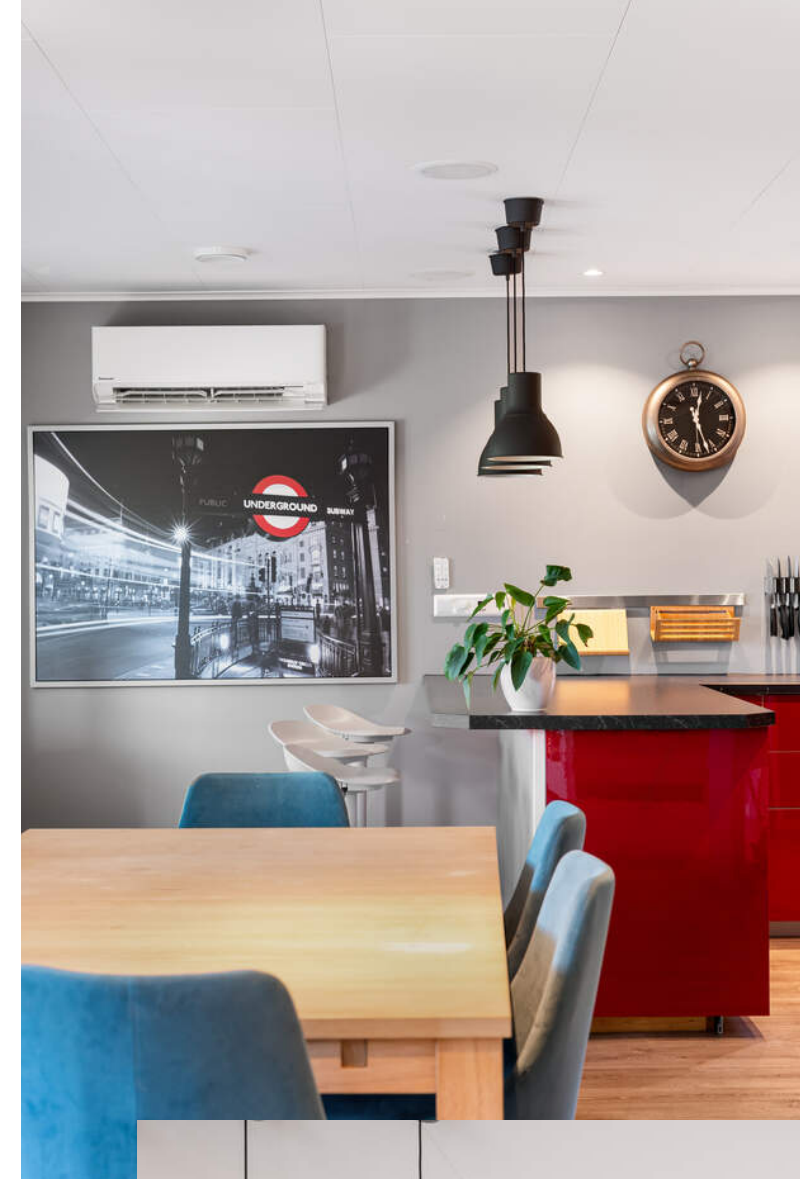
Hvitevarer

Kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.





KJØKKEN





KJØKKENET HAR EGET
KJØLESKAP OG FRYSER.





BAD

Det er bad i begge etasjer.

MULIGHET FOR Å SETTE INN
BADEKAR PÅ HOVEDBADET.



BAD 2. ETASJE

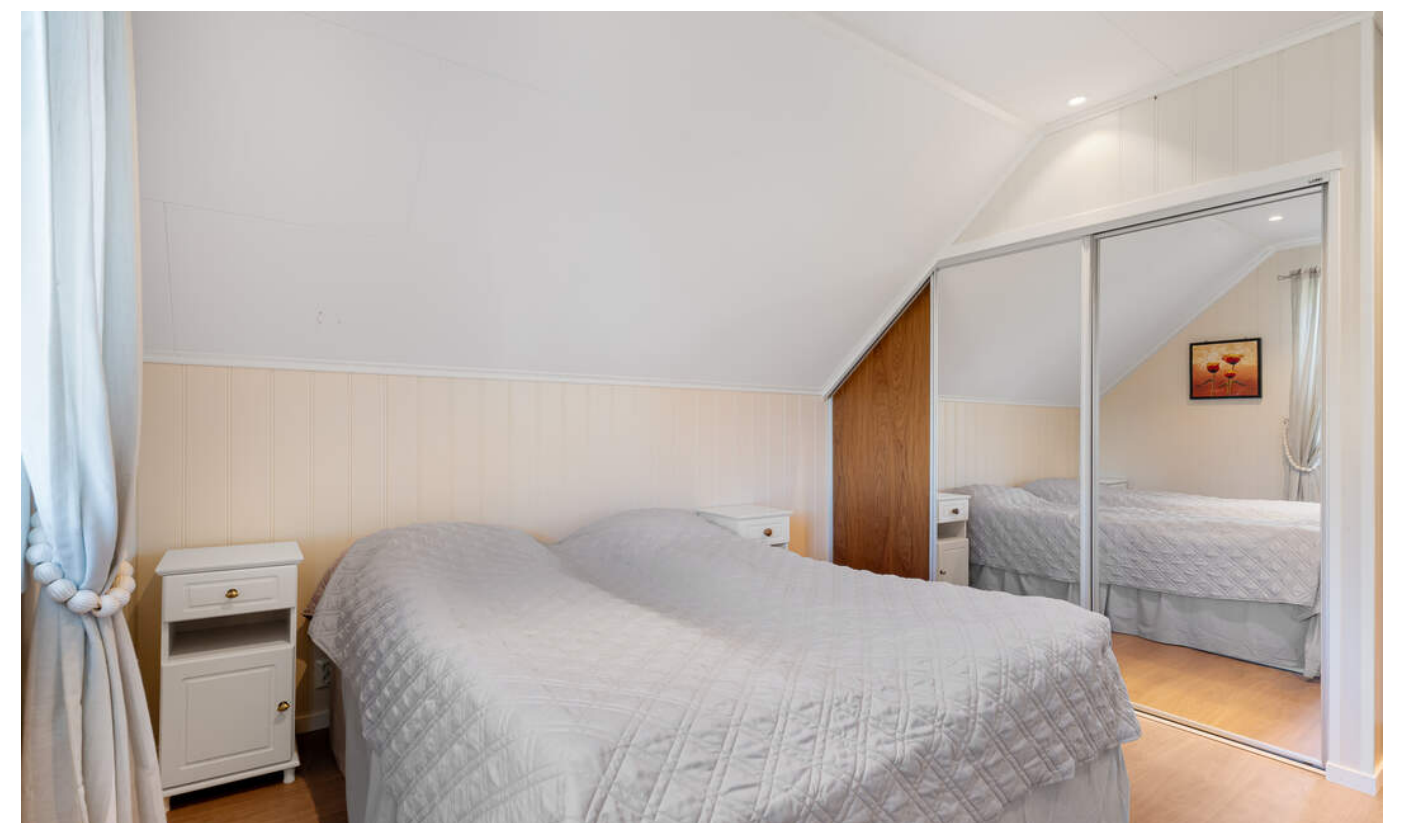


BAD 1. ETASJE.



SOVEROM

Hele 4 soverom i boligen.





**EGEN INNGANG TIL
VASKEROMMET.**



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 077 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet og gjennomført tomt som fremstår som både praktisk og innbydende. Tomten er asfaltert på gårdsplass og adkomst, noe som gir enkel tilgjengelighet, minimalt vedlikehold og gode parkeringsmuligheter. Hagen er velstelt og opparbeidet med grønn plen som gir rikelig med boltreplass for både små og store. Her er det god plass til lek, sosiale sammenkomster og avslappende dager i solen. Det er fine overganger til terrasser og flyten mellom inne- og uterom er upåklagelig. Ute i hagen finner du frukttrær og bærbusker som gir både blomstring om våren og smakfull avling gjennom sesongen. Dette skaper en lun og hyggelig atmosfære, samtidig som det gir mulighet for egenprodusert frukt og bær rett fra hagen. Tomten fremstår som gjennomtenkt og velholdt, og gir en fin kombinasjon av funksjonalitet, trivsel og grønne kvaliteter.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.479.551,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.918.204,- for 2024

Info kommunale avgifter

Inneholder vannavgift, vannmåler, avløp, brannforbygging og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter
20.830,- for 2026

Info eiendomsskatt

Inngår i det totale beløpet på kommunale avgifter på kr. 20.8360,-

Info vannavgift

Inngår i de kommunale avgiftene.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforeningen i Hadlingatreet borettslag.

Årlig velavgift
3.000,-

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 totale utgifter:
Kommunale avgifter: 20.830,-
Tv og internett: 15.600,-
Forsikring: 6.000,-
Renovasjon: 4.160,-
Velforening: 3.000,-
Sum:49.590,-

Kjerneinformasjon

Diverse

Det gjøre oppmerksom på at megler ikke har innhentet opplysninger på eventuelle pålegg fra brann/feievesenet. Det ligger en ubebygd tomt ved siden av boligen. Kjøper må påregne at det kan komme byggeaktivitet der.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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. Det foreligger tegninger på boligen som viser at den er oppført i henhold til disse. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasjen som ikke helt stemmer med dagens bruk. Det er laget tilkomst til loft via utvendig trapp.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 3. mai 2016

Tinglyste heftelser og rettigheter

2015/378002-2/200 30.04.2015 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Føresegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20i%20tråd%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer Delareal 890 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 12352012014
Navn Hadlingatreet på Kyte, bustadfelt
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.02.2014
Bestemmelser - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352012014/Dokumenter/2%20Føresegner-14%2001%2014.pdf>
Delarealer Delareal 890 m
Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B-1

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vei til du kjører inn i feltet. Der er det privat vei. Denne blir brøytet av velforeningen.

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

Tirsdag, 14. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 200 000,00 (Prisantydning)

6 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

155 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

156 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

173 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 356 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 373 990,00 (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 eiendomsmeglingsforetak 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 rådgiver 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 avviket 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. Rekvisjon 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

Geir-Ove Vikane
Marit Øksnes Vikane

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 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 70 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 5 500,00, Kredittkostnad kr 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 2 500,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr.stk kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 51 900.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 9 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 045.

Totale kostnader kr. 81 945.

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
1.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Hadlingen 21, 5706 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 104, bnr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 Rapportdato: 31.08.2026 Oppdragsnr.: 18970-2194 Eiendomsverdi ref nr: WD6211
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

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



Oppdragsnr.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 2 av 21

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
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 fuksøk.

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.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 3 av 21

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
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.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 4 av 21

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Bolighus som er oppført i 2016

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.
Balkong i front med utgang fra stue og på bakside med utgang fra soverom
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat og flis.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/skjolder etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Veggene har malte glatte flater/walls2paint, og himlingene har malte plater.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger
Det er stålppe og vedovn inne 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/feiervesen
Innvendig er det malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad (3,5 kvm)
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ferdigattest.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 44 - 54 mm/.
Fall fra dør 5 mm/m og 12 mm/m fra vegg
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tv-stue, med måleresultat 0.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom (10,3 kvm)
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ferdigattest.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10 - 12mm/m
Målt fall fra 10 mm/m fra ytterdør og 7 mm/m fra dør mot gang
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskeum.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i luke i vegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › 2. Etasje › Bad (10,2 kvm)
Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger ferdigattest.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 8 - 14 mm/m
Fall fra dør 11 mm/m og 6 mm/m fra vegg ved toalett
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for badekar.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom vis a vis dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA-kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon (eigar har skifta filter 2 gonger pr år)
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmepumpe (luft-til-luft) i stue 1. etasje
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er oppgitt installert i 2016.
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.

Oppdragsnr.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 5 av 21

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

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 av fjell/steinfylling
Dreneringen er fra 2016, bygget ligger over terreng
Ringmur i betong og støpt plate i betong
Det er natursteinsmur i front mot veg
Flat tomt som er opparbeidet og beplantet
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2016, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2016, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tilkomst til loft er via utvendig trapp

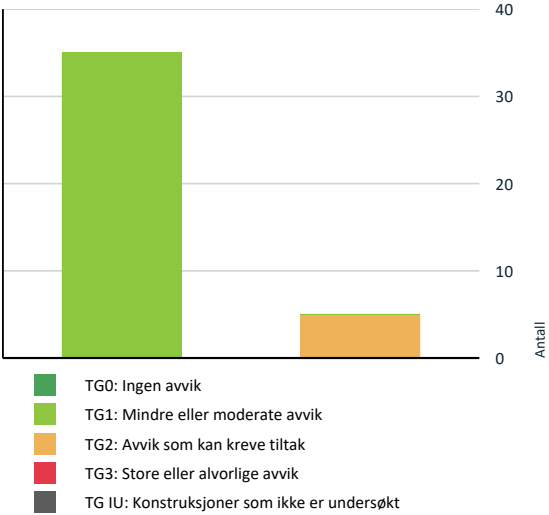
Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,5 kvm) > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (10,3 kvm) > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad (10,2 kvm) > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad (10,2 kvm) > Overflater gulv** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
2016

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 jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekkt med metallplater.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er fra 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen.
Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i front med utgang fra stue og på bakside med utgang fra soverom

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er belagt med laminat og flis.
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.

Vurdering av avvik:
• Kjøkken:
Laminat er et materiale som ikke er fuktbestandig. Ved eventuelt vannsøl er det risiko for at vann kan trenge ned i skjøter og forårsake skade på undergulv.

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuell nyinstallasjon av gulv på kjøkken bør det velges et mer fuktbestandig materiale.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte glatte flater/walls2paint, og himlingene har malte plater.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Radon

Beskrivelse

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er stålpipe og vedovn inne 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



Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig er det malt tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (3,5 KVM)

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > BAD (3,5 KVM)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD (3,5 KVM)

Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 44 - 54 mm/.
Fall fra dør 5 mm/m og 12 mm/m fra vegg

Vurdering av avvik:

1. ETASJE > BAD (3,5 KVM)



Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

1. ETASJE > BAD (3,5 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD (3,5 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD (3,5 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tv-stue, med måleresultat 0.



1. ETASJE > VASKEROM (10,3 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM (10,3 KVM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM (10,3 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10 - 12mm/m
Målt fall fra 10 mm/m fra ytterdør og 7 mm/m fra dør mot gang

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i område ved ytterdør

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Så lenge det ikke er observasjoner av stående vann som ikke renner til sluk, eller fare for at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom, er det snakk om et mindre funksjonelt avvik fra forskriftsstandarden på byggetidspunktet
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



Oppdragsnr.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 10 av 21

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (10,3 KVM)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

1. ETASJE > VASKEROM (10,3 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskeikum.

1. ETASJE > VASKEROM (10,3 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM (10,3 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i luke i vegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



2. ETASJE > BAD (10,2 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger ferdigattest.

2. ETASJE > BAD (10,2 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på fuktskader nederst på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig innneklima.



2. ETASJE > BAD (10,2 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 8 - 14 mm/m
Fall fra dør 11 mm/m og 6 mm/m fra vegg ved toalett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Oppdragsnr.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 11 av 21

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.



2. ETASJE > BAD (10,2 KVM)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

2. ETASJE > BAD (10,2 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for badekar.

2. ETASJE > BAD (10,2 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD (10,2 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom vis a vis dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (47 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA-kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, frysenskap, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (47 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon (eigar har skifta filter 2 gonger pr år)

TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue 1. etasje

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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 er montert etter 1. januar 1999, og er oppgitt installert i 2016.

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:

- pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
 - skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
 - skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
 - formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
 - 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 av fjell/steinfylling

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016, bygget ligger over terreng

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong og støpt plate i betong

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er natursteinsmur i front mot veg



TG 1 Terrenghorhold

Beskrivelse

Flat tomt som er opparbeidet og beplantet

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2016, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2016, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Konstruksjon og fundamentering

Garasjen er oppført i 2016 på støpt betonggulv. Bygningen har langvegg og bakvegg utført i solid betong, noe som gir god stabilitet og robusthet mot terreng. Resterende vegger er oppført i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel som er malt i henhold til bygningens øvrige fargeprofil.

Tak og avvanningssystem

Takkonstruksjonen er utført som et sperretak, tekket med slitesterke aluminiumsplater. Bygningen er utstyrt med takrenner og nedløp i tilsvarende materiale (aluminium), som sikrer god bortføring av overvann.

Porte, dører og fasadefasiliteter

I front er garasjen montert med to moderne leddportar, noe som gir praktisk inn- og ut kjøring for to biler. I tillegg er det etablert en separat sidedør i langveggen for enkel tilgang.

Innvendige forhold og tekniske installasjoner

Gulvet er utført som en helstøpt betongflate. Garasjen har opplegg for strøm, noe som gir gode bruksmuligheter for belysning og elbil-lading m.m. Loftsrommet over garasjen er innredet med laminat på gulv og malte plater på vegger/tak, noe som gir ekstra lagrings- eller bruksareal.

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

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
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

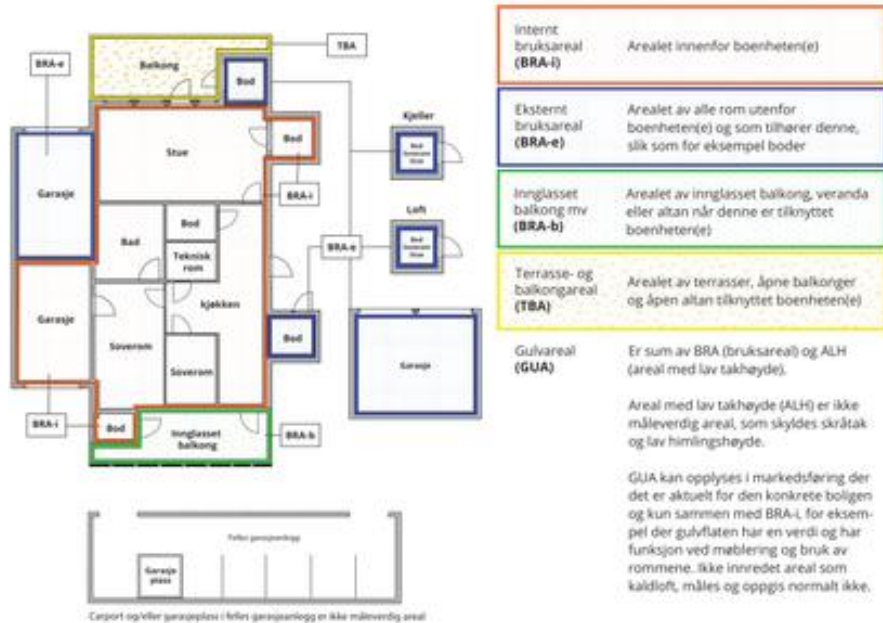
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner 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?](#)

Oppdragsnr.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 16 av 21

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100			100	40
2. Etasje	83			83	11
SUM	183				51
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp (15,8 kvm), tv-stue (14,4 kvm), stue/kjøkken (47 kvm), bad (3,5 kvm), vaskerom (10,3 kvm), bod (5,2 kvm)		
2. Etasje	Stue m/trapp (25,4 kvm), bad (10,2 kvm), soverom (10,3 kvm), soverom 2 (12,2 kvm), soverom 3 (11,8 kvm), soverom 4 (12 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet 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)

2. etasje:

Balkong i front med utgang fra stue og balkong på bakside med utgang fra soverom

1. etasje

Terrasse i front

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.

Gjelder 2. etasje med skråtak

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje		47		47			47
Loft						31	31

Oppdragsnr.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 17 av 21

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



SUM		47		31	78
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	
Loft		Bod/lager, takhøgde under 1,90 meter det vil sei ikke målbart areal	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tilkomst til loft er via utvendig trapp

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Geir Ove Vikane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	104	137		0	1077.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hadlingen 21							
Hjemmelshaver Vikane Geir Ove, Vikane Marit Øksnes							

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i etablert boligområde som er attraktivt med utsikt og god solgang.
Eigedommen ligg ca 450 m.o.h.
Butikkar i Voss sentrum avstand ca 10 km
Eigedommen er bebygd med bolighus og garasje

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/privat vei
Det er asfaltert veg/oppstillingplass til garasje og singel på bakside av bolig

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

Tomt er opparbeida og beplanta

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92925865			
Kommentar				

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger, bolighus	19.02.2015		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Nybygg garasje og bustadhus	03.05.2016		Gjennomgått		Nei
Tegninger, garasje	11.06.2015		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 20 av 21

Hadlingen 21, 5706 VOSS
Gnr 104 - Bnr 137
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 begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig 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.

Oppdragsnr.: 18970-2194

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 21 av 21

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Hadlingen 21, 5706 VOSS

22 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hadlingen 21

Hadlingen 21

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ferdigstilt i april 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

April 2016

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92925865

Informasjon om selger

Selger

Vikane, Geir Ove

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.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I dusjsona bad 2 etg. ser det ut for at det er fukt i nederst inoen skjøter i våtromsplater.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Laget takoverbygg terrasse ca. 12 m2, har vært noen sprekker i plasttak, tettet med Tec7

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert elbillader i garasje, loft garasje installert stikk, lys og varme i gulv

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Geir-Ove Vikane

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

SKiftet termostater og diverse dimmere til Plejd Utført selv, på bakgrunn av FEK paragraf 6 og 7, angående elektriks arbeid utført på egen bolig

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Geir-Ove Vikane

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

13

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

24.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2

Årstall
2019

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Isolert og kledd garasjeloft

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke soknadspliktig

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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43813689

Egenerklæringsskjema

Name

Geir Ove Vikane

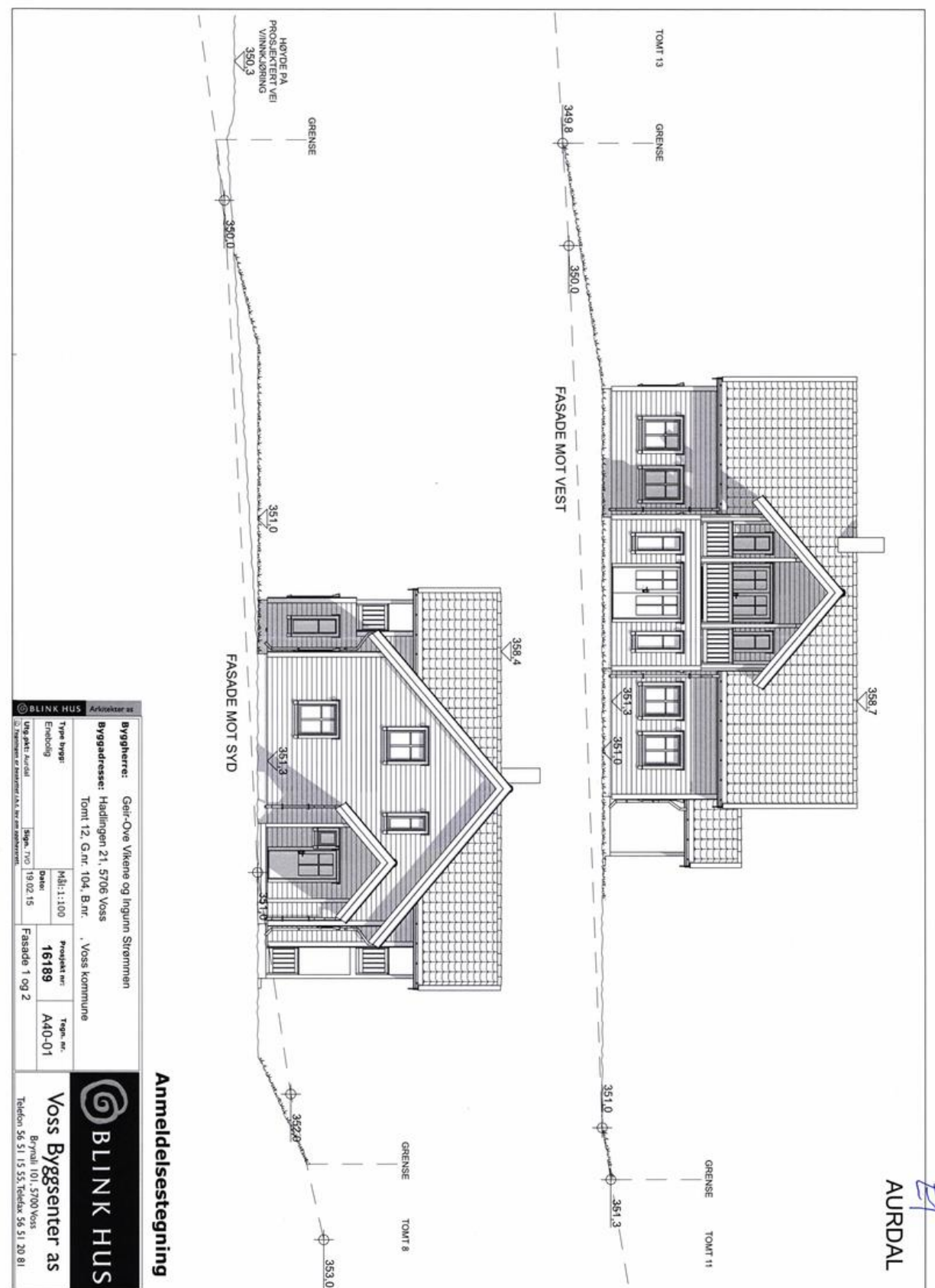
Date _____

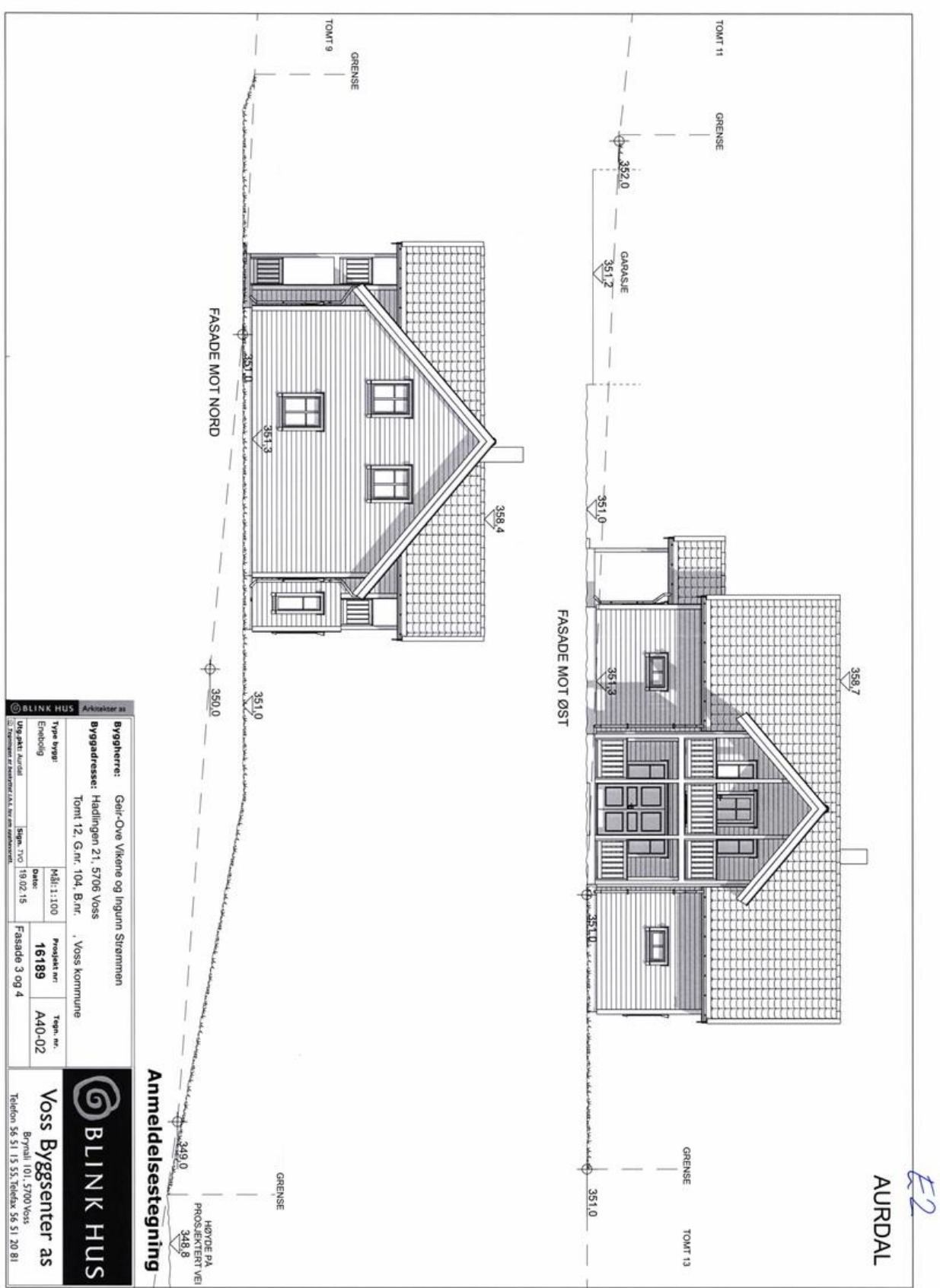
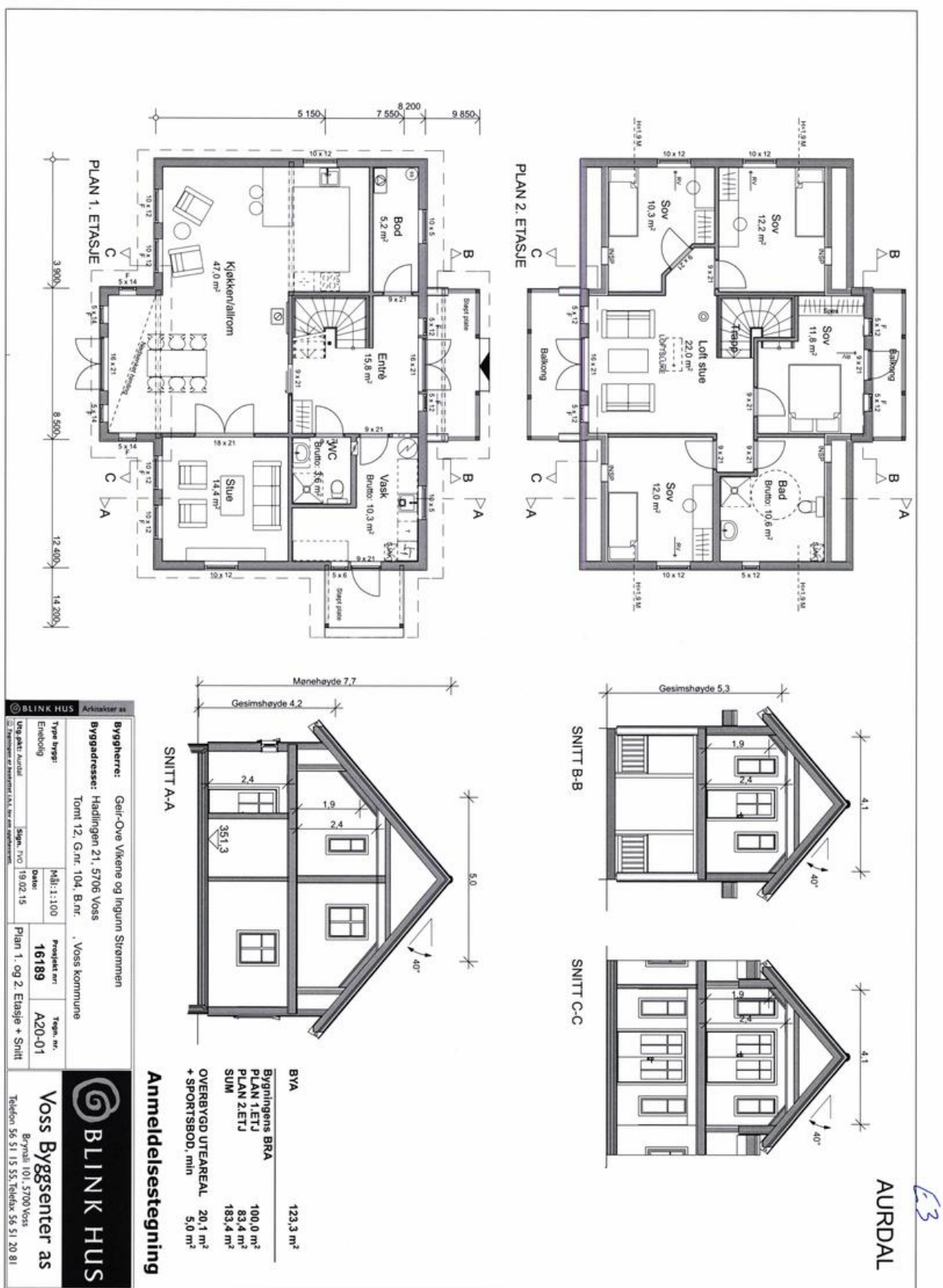
2026-08-22

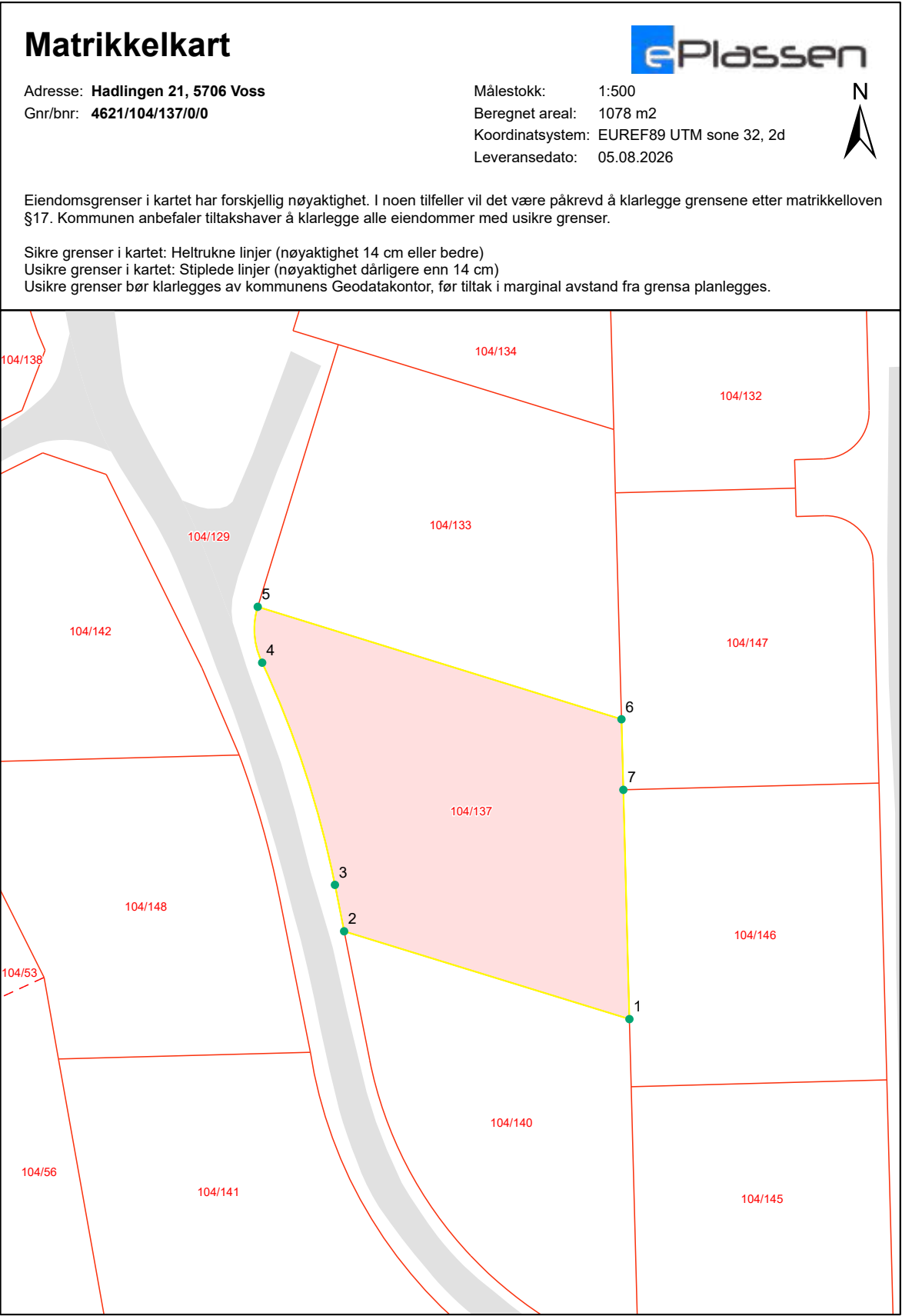
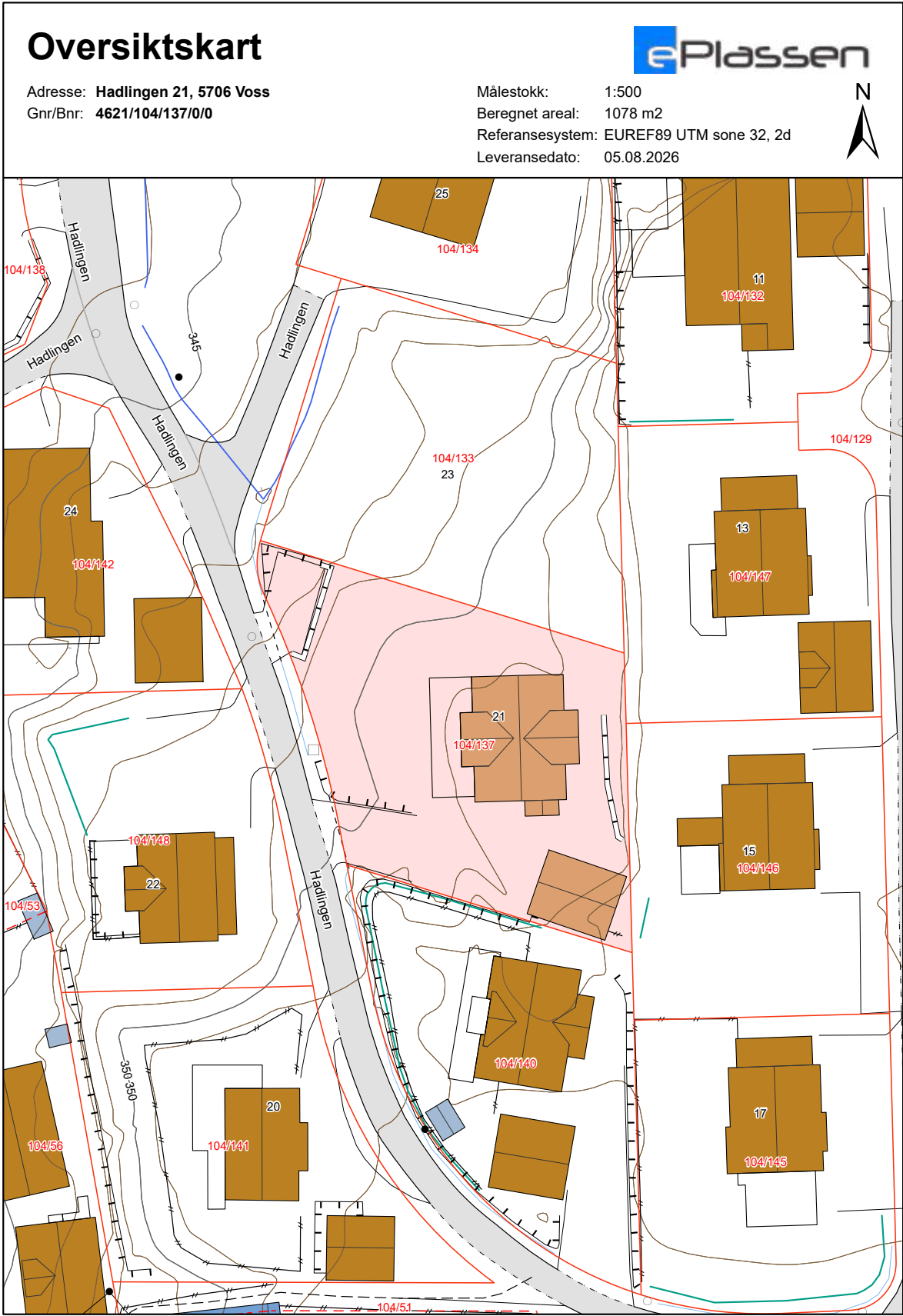
Identification



Geir Ove Vikane







Beregnet areal: 1078 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Grensepunktrapport

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6728395.44	364385.54	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	31.59	0
2	6728404.71	364355.42	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
3	6728409.61	364354.45	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	24.79	104.249
4	6728433.06	364346.77	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	6.08	8.019
5	6728438.96	364346.3	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	40.29	0
6	6728427.09	364384.7	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	7.47	0
7	6728419.64	364384.9	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	24.27	0



VOSSkommune
Byggesak

Referanse
15/01285-9

Dato
03.05.2016

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest - Nybygg - garasje og bustadhus på gbnr 104/137 - Hadlingatreet

Byggeplass: Eiendommen 104/129/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshavar: Geir-Ove Vikene

Søker:

Tiltakstype/art:

Adresse: Bjørgabaret 15, 5709 VOSS

Adresse:

Vi syner til byggeløyve datert 09.04.2015 og søknad om ferdigattest motteken 25.04.2016.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK:	Tilt.kl.1	Voss Byggsenter AS	961691508
ANSVPRO:	Estetisk utforming og innvendig planløsning. Tilt.kl.1	Blinkhus Arkitekter AS	987350717
ANSVPRO:	Oppmålingsteknisk prosjektering. Tilt.kl.2	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Røyrframføring frå VAtilknytingspunkt, samt innvendige røyrarbeid. Tilt.kl.1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041
ANSVPRO:	Ventilasjonsanlegg og kanalføringar. Tilt.kl.1	Systemair AS	929387384
ANSVPRO:	Trekonstruksjonar, dimensjonering, statikk. Radon. Tilt.kl.1	Blinkhus Arkitekter AS	987350717
ANSVUTF:	Utføra utstikking høgd/plan. Utføra plasseringskontroll såle/grunnmur. Tilt.kl.1	Geoteneste ANS	971587156
ANSVUTF:	Plassering, graving, radonsikring. Tilt.kl.1	Bystøl Entreprenør AS	980478394
ANSVUTF:	Betongarbeid, mur/puss, støypearbeid. Tilt.kl.1	Bystøl Entreprenør AS	980478394
ANSVUTF:	Utvendige og innvendige	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041

Voss kommune

Uttrågata 9
5701 Voss

Telefon: 56 51 94 00

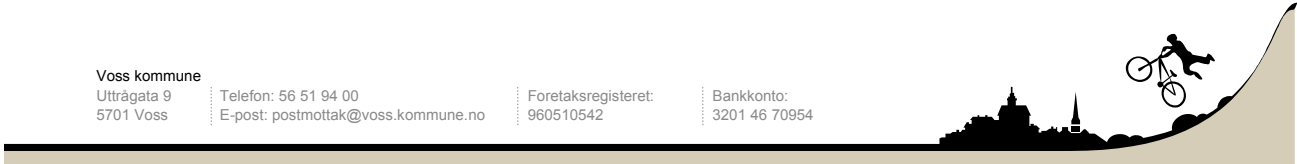
E-post: postmottak@voss.kommune.no

Foretaksregisteret:

960510542

Bankkonto:

3201 46 70954



86

HADLINGEN 21

PROAKTIV.NO

87

1. Generelt

1.1 Plankart og føresegner utgjer til saman planen.

1.2 Det regulerte området er, i medhald av Plan- og bygningslova § 12, avsett til fylgjande føremål:

Busetnad og anlegg, § 12-5, 1. ledd

- Bustader - frittliggjande småhusbusetnad
- Leikeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5, 2. ledd

- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Parkering
- Anna veggrunn – teknisk anlegg

Grønstruktur, § 12-5, 3. ledd

- Friområde
- Turveg

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR), § 12-5, 5. ledd

- Landbruk
- Naturføremål

Omsynssoner, § 12-6.

- Frisiktsone
- Anlegg i grunnen
- Kulturmiljø
- Landbruk
- Kjerneområde for landbruk

2. Felles føresegner :

2.1 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for dette, tillata mindre endringar i reguleringsplanen og føresegnene.

Voss kommune – Vedtak dato 06.02.2014

2.2 Etter at planen med føresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å gjennom- føra private
servitutt som er i strid med planen eller føresegnene.

2.3 Ved søknad om løyve til tiltak, skal det leggjast fram ein plan for handtering av overvatn. Overvatn skal i størst mogeleg grad fordrøyast på eiga tomt, slik at avrenningsfarten ikkje vert monaleg auka for bustad-eigedommen.

2.4 Byggjeavfall skal leverast til godkjend avfallsdeponi.

2.5 Dersom det under arbeid i feltet kjem fram uregistrerte fornfunn, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.6 Yttergrensene av planområdet skal gjerdast inn med inntil 1 meter høgt gerde. Unntaket er område for Naturføremål N1 der gjerdet skal stå i grensa mot B6, B10 og B11.

3. Byggje- og anleggsområde (jfr. PBL § 12-5, pkt. 1 og § 12-7)

3.1 Byggjeområde for bustader. B1 – B11.

3.1.1 I planområdet er det regulert inn 43 tomter for småhus med tilhøyrande anlegg fordelt på 11 byggjeområde.

3.1.2 På kvar tomt kan det førast opp eitt frittliggjande bustadhus på inntil 200 m2 BYA. Hybelhusvære kan innreiiast. Husa kan ha inntil to etasjar pluss loft. Underetasje er medrekna i etasjetalet. Eller 2 etasjar pluss loft og kjellar. Gesimshøgda for hovudtakflata skal ikkje oversteiga 6,0 meter målt i samsvar med rettleiing til Teknisk forskrift (TEK 10). Gesims på mindre oppbygg som arker kan gå ut over denne høgda. Maksimal mønehøgda er sett til 8,5 meter, målt etter same regelverk. Bustadhusa skal liggja innanfor dei viste byggjegrensene. I tillegg kan kvar tomt ha 1 stk. frittliggjande dobbelgarasje med brutto grunnflate på inntil 50 m2 BYA. Garasje skal ha avstand minimum 1 meter til grense mot naboeigedom. Dersom garasje vert ført opp med avstand under 4 meter til nabogrense, kviler ansvaret for å oppfylla brannkrav på garasjeeigar. Garasje med innkøyring langs tilkomstveg skal ha avstand minimum 2 meter frå grensa mot veg. Garasje med innkøyring vinkelrett

på tilkomstveg skal ha avstand minimum 4 meter frå eigedomsgrense mot veg. Der garasje er del av bustadhuset går den inn i det maksimale arealet på 200 m2 BYA. På kvar tomt kan det ellers førast opp uthus med eit areal på inntil 50 m2 BYA plassert minst 4 meter frå grense mot nabotomt. Største gesimshøgda for garasje og uthus er 3,5 meter og største mønehøgda er 5,5 meter.

3.1.3 På eiga tomt skal det vera 2 biloppstillingsplassar pr. hovudhusvære og 1 biloppstillingsplass pr. hybelhusvære.

Voss kommune – Vedtak dato 06.02.2014

- 3.1.4

Bygg i området skal planleggjast og først opp med vekt på høg estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet.

Gavlur skal plasserast på bygningane si kortside.

For tomtene 4, 5, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20 skal møneretning på hovudtaket liggja langs med / tilnærma langs med terrengkotane.

Bygningar på tomt 20 kan ha ei maximal breidd på 8,0 m. Med maksimal breidd meiner ein her bygningsbreidd inkludert mindre utbygg og altanar målt ved fundament og på tvers av terrengkotane. Bygningsdelar kan kraga ut over denne maksimalbreidda.

Det kan ikkje nyttast veggkledning eller taktekking av blanke/reflekterande materialar.

Utvendig ytterveggar kan overflatebehandlast med beis eller måling i brun, svart, grå, gul eller raud farge, eller stå utan handsaming.
- 3.1.5

Tekniske føringar i terreng i samband med tilrettelegging av feltet, som VA-leidningar og el.kablar, kan leggjast på tilgrensande eigedomar. Fortrinnsvis i eller nær tomtegrensa.

Skråningar og skjeringar i tilknytning til bygningar skal liggja på eiga tomt dersom det ikkje er gjort annan avtale med tilgrensande eigarar.

Terrenget i byggeområda skal i størst mogeleg grad behalda opprinneleg form og vegetasjon.

Eventuelle terrengmurar skal utførast som tørrsteinmurar eller betongmurar som er forblenda med naturstein.
- 3.1.6

Byggjesøknad skal innehalda utomhusplan og terrengsnitt i målestokk 1 : 500.

Prosjektering av situasjonsplan og kontroll av prosjektering av situasjonsplan skal utførast av firma med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 2.

Situasjonsplanen skal visa:

 - plassering av hus og garasje med plan som viser tak og møneretning
 - høgdeplassering av kvart hus og terrenghøgder ved inngang og rundt bygningane
 - terrengplanering og terrengmurar med høgder
 - handtering av overvatn
 - biloppstillingsplassar
- 3.2

Leikeplassar:

Leikeplassane f_L3, f_L2 og f_L3 nyttast til leik og rekreasjon for dei 43 bustadeigedomane i planområdet. Mindre bygningar som tener føremålet s.s. leskur og lager for utstyr kan først opp.
4.

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. PBL § 12-5, pkt. 2 og § 12-7)
- 4.1

Køyreveggar :

Dei felles private vegane f_Pv1, f_Pv2 og f_Pv3 har regulert vegareal med breidd 6 meter. Av dette utgjer køyrebanen 3,5 meter, skuldrane utgjer 0,25 meter på kvar side og anna vegareal utgjer 1 meter på kvar side.

Stikkvegane f_Psv1, f_Psv2 og f_Psv3 har regulert vegareal med breidd

5 meter. Av dette utgjer køyrebanen 2,5 meter, skuldrane utgjer 0,25 meter på kvar side og anna vegareal utgjer 1 meter på kvar side.

Grøfter, skjeringar og fyllingar kan inngå i tilgrensande reguleringsføremål. Det same gjeld for snølager.

Tilkomstvegane / stikkvegane er felles for dei tilgrensande bustad-eigedomane i planområdet. Heimelshavar til gbnr. 104/3 har bruksrett til f_Pv1 og f_Pv2.

Lemmesvegen o_V1 er regulert inn med eit vegareal frå 7 – 8 meter.

Lemmesvegen har 2 busslommer innafor planområdet.

4.2 Gang- og sykkelveggar:

f_Pgsv1 er «snarveg» mellom bustadfeltet i vest og Kytesvegen.

f_Psgv2 knyter det planlagte feltet til eksisterande bustadfelt.

f_Psgv3 knyter B-10 til Leikeplass f_L3.

Samla vegbreidd er 4. Grøfter, skjeringar og fyllingar kan inngå i tilgrensande reguleringsføremål.

4.4 Busslommer og fortau:

Det skal byggjast busslommer på kvar side av Lemmesvegen.

Busslommene skal knytast til tilkomstvegane med fortau og gangfelt.

4.3 Gjesteparkering:

f_Pp1, f_Pp2, f_Pp3, f_Pp4 og f_Pp5 er gjesteparkeringsplassar.

I f_Pp1 og f_Pp3 kan det i tillegg vera postkassestativ og samlepass for bosscontainarar. Her kan byggjast bosskur.

5. **Grønstruktur** (jfr. PBL § 12-5, ledd nr. 3)

5.1 Friområde:

f_F1 og f_F2 er friområde ved bekk gjennom området. Området kan nyttast som snølager. Området skal ha naturleg vegetasjon.

f_F3 knyter planområdet til landbruksområdet på nordsida.

5.2 Turveggar:

f_T1 knyter «Grimshalli» til planområdet. Er planlagt som natursti.

f_T2 og f_T3 knyter tilkomstvegane i planområdet til buførevegen i område for Naturføremål f_N1. Dei er planlagt som naturstiar.

6. **LNFR** (jfr. PBL § 12-5, ledd nr. 3)

6.1 Naturføremål :

f_N1 er naturområde med gamal buføreveg. Vegetasjonen skal i utgangspunktet takast vare på, men grunneigar kan driva skjødssel og ta ut ved.

7. **Omsynssoner** (jfr. PBL § 12-6)

7.1 Frisiktareal :

Områda skal sikra fri sikt ved kryssa mellom veg f_Pv1, veg f_Pv3 og Lemmesvegen o_V1. I desse areala skal det ikkje vera noko som hindrar fri

sikt i høgd over 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt planum.

7.2 Anlegg i grunnen.:
Tomt 21 har hovedføringar for eksisterande VA-anlegg i grunnen.
Omynssonen viser område der det ikkje kan førast opp bygningar eller andre tiltak i grunnen.

7.3 Kulturmiljø :
Gamal buføreveg. Kan nyttast som tursti.

7.4 Landbruk :
Buffersone mellom bustadområde B5 og landbruksområdet.

8. **Rekkjefylgjekrav**
8.1 Før det vert gjeve bruksløyve / ferdigattest til fyrste bustad i B1, B2 eller tomtene 7, 8, 9 og 10 i B3 skal Leikeplass f_L1 opparbeidast.
Før det vert gjeve bruksløyve / ferdigattest til fyrste bustad i B4, B5 eller tomtene 11, 12, 13 og 14 i B3 skal Leikeplass f_L2 opparbeidast.
Før det vert gjeve bruksløyve / ferdigattest til fyrste bustad i B6, B7, B8, B9, B10 eller B11 skal Leikeplass f_L3 opparbeidast.

8.2 Gang- og sykkelveg

ar og gjesteparkeringsplassane skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av dei interne køyrevegane.

8.3 Busslommer og tilhøyrande fortau skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve / ferdigattest til bustader i området.

8.4 Området skal sikrast med brannhydrantar. Desse skal monterast samtidig med opparbeiding av feltet.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 05.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	137	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hadlingen 21, 5706 VOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

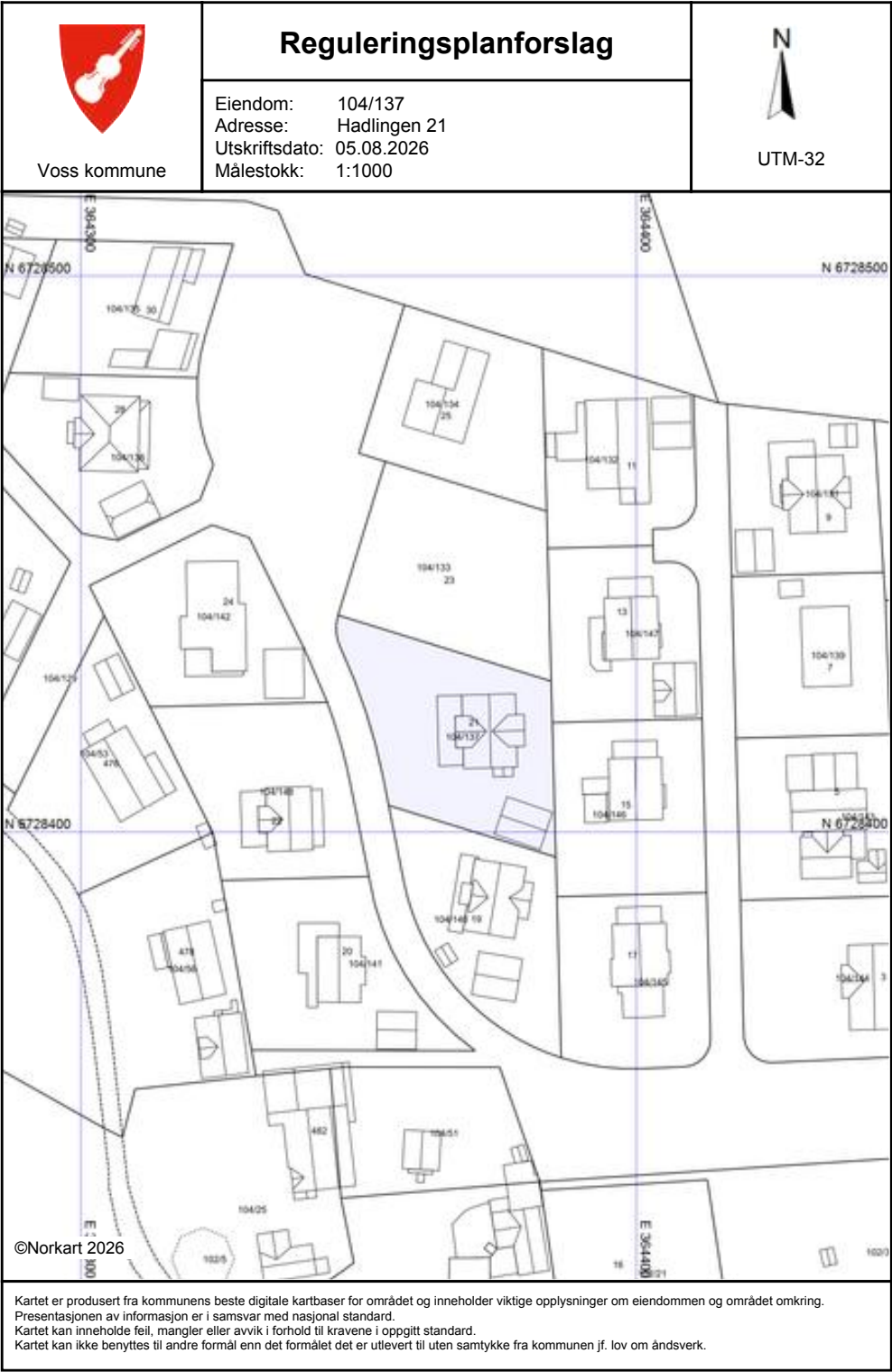
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens areal		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.10.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%bbresegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	1 078 m²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	1 078 m²	
	KPHensynsonenavn	Om910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352012014
Navn	Hadlingatreet på Kyte, bustadfelt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/2320/2%20F%c3%bbresegner-14%2001%2014.pdf
Delarealer	Delareal 1 078 m² Formål Boligbebyggelse, frittliggende småhus Feltnavn B-3



Tegnforklaring

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.08.2026 13:21



Eiendom 4621-104/137

Bruksnavn		Etablert dato	16.04.2015	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	1077,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	104	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	137	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Hadlingen 21	5706 Voss	Kyte	Palmafossen	Voss

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.04.2015	Oppmålingsforretning	4621-104/133	Berørt	0
		4621-104/137	Mottaker	1077,9
		4621-104/129	Avgiver	-1077,9
23.04.2015	Oppmålingsforretning	4621-104/137	Berørt	0
		4621-104/129	Avgiver	-857,1
		4621-104/137	Berørt	0
09.06.2015	Oppmålingsforretning	4621-104/140	Mottaker	857
		4621-104/133	Berørt	0
		4621-104/132	Berørt	0
13.02.2017	Oppmålingsforretning	4621-104/129	Avgiver	-846,5
		4621-104/147	Mottaker	817,4
		4621-104/140	Berørt	0
		4621-104/129	Avgiver	-817,4
		4621-104/137	Berørt	0
		4621-104/145	Berørt	0
		4621-104/146	Berørt	0
		4621-104/146	Mottaker	846,5
29.09.2017	Oppmålingsforretning	4621-104/133	Berørt	0
		4621-104/132	Berørt	0
		4621-104/129	Avgiver	-846,5
		4621-104/147	Mottaker	817,4
		4621-104/140	Berørt	0
		4621-104/129	Avgiver	-817,4
		4621-104/137	Berørt	0
		4621-104/147	Berørt	0
		4621-104/145	Berørt	0
		4621-104/146	Berørt	0
		4621-104/146	Mottaker	846,5
		4621-104/137	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-104/137	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	300494221	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igang satt	09.04.2015	Areal, bolig (bruk/brutto)	183/0
		Avløp	

Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	183/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	123/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	183	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	100/0	0/0	100/0
H02	Hovedetasje	0	83/0	0/0	83/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300494225	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	09.04.2015	Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	47/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	47/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	50/

Bruksenheter

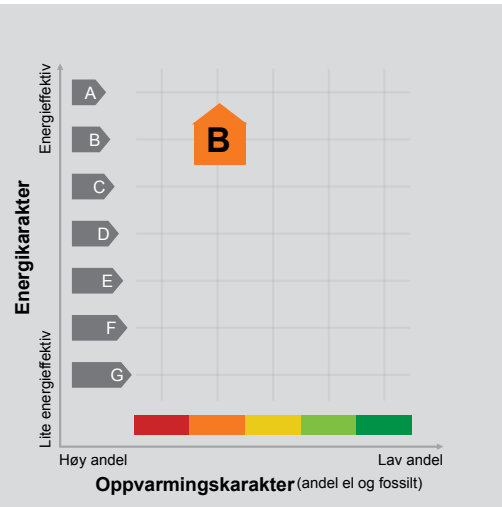
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	47/0	47/0



Adresse	Hadlingen 21
Postnummer	5706
Sted	VOSS
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300494221
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bb51ee6e-fced-4b48-b686-c3982e59d43c
Dato	14.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Luft kort og effektivt

- Fyr riktig med ved

- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hadlingen 21	Gårdsnr: 104
Postnr/Sted: 5706 VOSS	Bruksnr: 137
Bolignr: H0101	Seksjonsnr: 0
Dato: 14.05.2023 6:58:20	Festnr: 0
Energimerkenr: bb51ee6e-fced-4b48-b686-c3982e59d43c	Bygningsnr: 300494221

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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 nærområdet

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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

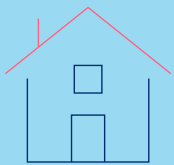
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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 tuner/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 garderobeskap, 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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:

Hadlingen 21, 5706 VOSS. Gnr. 104, bnr. 137, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260131
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