PROAKTIV

Flott sentrumsnær leilighet m/2 soverom i 1. etg.



Balkong og egen biloppstillingsplass.

TVILDESVEGEN 16B



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



VOSS

Sentrumsnær 3-roms leilighet i 1. etasje i attraktive Frispo. P-plass og felles uteareal. Gangavstand til Vangen.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Tvildesvegen 16B, 5705 VOSS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 49, bnr. 56, snr. 2 i Sameiga Rognsfossen

Prisantydning: 3.850.000,-

Omkostninger: 110.240,-

Totalpris: 3.960.240,-

Kommunale avgifter: 6.909,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1946

Rom/soverom: 3/2

BRA: 70 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Leiligheten har fast parkeringsplass for èn bil. Felles gjesteparkering for sameiet.

Tomt: 4073.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.918,-

Felleskostnader inkl.: Parkeringsplass, vann/avløp, husforsikring, bredbånd, renovasjon, vedlikehold og drift av fellesareal. Disse betales 2 ganger i året og utgjør da kr 17.508,-(2.918,- x 6)

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	14 Boligen i bilder	38 Plantegninger	40 Kjerneinformasjon
47 Vedlegg	65 Egenerklæring	71 Seksjoneringspapirer	78 Regnskap
84 Vedtekter	87 Oversiktskart	108 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 Tvildevegen 16B

Moderne og romslig 3-roms leilighet med en sentral beliggenhet i Frispo. Egen p-plass og gangavstand til alle sentrumsfunksjoner og daglige gjøremål. 1,2 km til Knutepunktet med kollektivtrafikk og Voss Gondol. Likeså kort vei til to barnehager på Tvildemoen og fine turmuligheter i bl.a. Tvildesåsen og Prestegardsmoen. Solrikt og med utsikt over

Strandaelva/Raundalselva, Gråsida og Hangurstoppen. Leiligheten har tidløse kvaliteter og gode møbleringsmuligheter.

Her er en romslig gang, stue og kjøkken i praktisk åpen løsning med plass til både sittegruppe og spisestue, flislagt bad og separat vaskerom og to gode soverom.

Flott og praktisk innvendig bod. Hyggelige fellesareal. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo nær alt hva Vangen og Voss sentrum har å tilby.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang.
Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas.
Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov
Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene.
Eiendomsmegling er verdifull rådgivning – vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: *Voss* / ***Område:*** *Sentrum*

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
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sameiga Rognsfossen, Frispo, med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Det er kort gangvei til Tvildemoen hvor det finnes to barnehager; Tvildemoen barnehage og Voss barnehage. Det er flotte turstier i umiddelbar nærhet, via Tvildemoen til Tvildesåsen og Storåsen. Frispo ligger en kort spasertur fra sentrum - med dagligvarer, treningssenter, restauranter og offentlige kontorer, samt Knutepunktet med gondolbane, buss- og togstasjon. Likeså er det kort vei til Prestegardsmoen med flotte turløyper, idrettshall og kunstgressbaner, badehall og tennisbane

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et etablert boligområde.



OFFENTLIG TRANSPORT

Mylna Linje 810, 950, 956, 962, 970	2 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	6 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

Vangen	7 min
Apotek 1 Voss	8 min

SPORT

Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	10 min 0.8 km
Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.8 km
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	7 min
SKY Fitness Voss	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

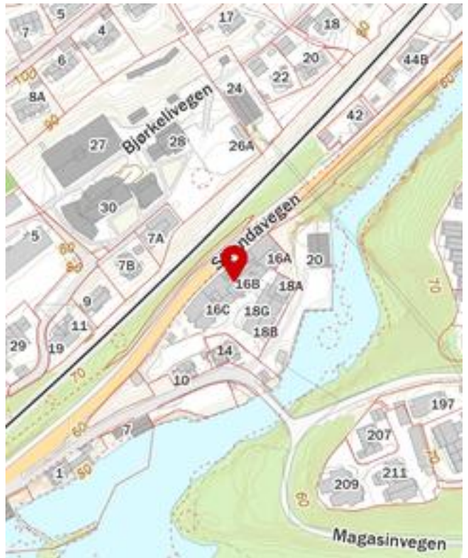
Voss Strandavegen	5 min
AMFI Voss	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

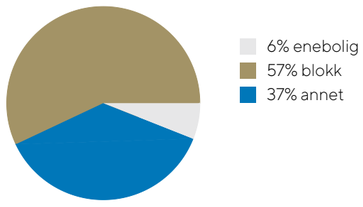


Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Eiendommen ligger mellom Europavei 16 og Strandaelva i Frispo, inngang på nedsiden. Sving til venstre i lyskrysset i retning Gudvangen, kjør ca. 500 meter og sving deretter til høyre. Kjør ca. 100 meter, leilighetskomplekset befinner seg da på venstre hånd. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
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.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	4 min 2.6 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	5 min 2.5 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 2.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	11 min 1 km
Voss gymnas 370 elever	10 min 0.9 km
Voss vidaregåande skule	3 min

BARNEHAGER

Tvildemoen barnehage (1-6 år) 98 barn	8 min 0.7 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	9 min 0.7 km
Voss barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL TVILDESVEGEN 16B

Vi starter utendørs – boligen har balkong og pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Leiligheten har fast parkeringsplass for én bil. Felles gjesteparkering for sameiet.

Tomtestørrelse
4 073,50 m²
Beskrivelse av tomt
Felles tomt for hele sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Selveierleilighet (i blokk). Bygningen er oppført i 1946 og ombygd/tilbygd i 1987.
Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Vinduene er malte og med 2-lags glass. Byttet i 2024.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk. Balkongdør er ny i 2024.
Det er lagt nye fliser på altan i 2026.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 8 stk. TG2
Boligen har fått følgende TG2:
Innvendig > Overflater - gulv.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (29,9 kvm) >Overflater og innredning.
Våtrom > Etasje > Bad (7,3 kvm) > Dokumentasjon for våtrom.
Våtrom > Etasje > Bad (7,3 kvm) > Overflater, vegger og himling.
Våtrom > Etasje > Bad (7,3 kvm) > Overflater gulv.
Våtrom > Etasje > Bad (7,3 kvm) > Vanntett sjikt,membran og sluk.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse.

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
Leiligheten ligger fint til i 1. etasje og inneholder gang, garderoberom, 2 soverom, bad og stue/kjøkken. Flott og solrik balkong. Egen parkeringsplass og felles uteareal.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 6 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.

Standard
Velkommen til en flott og sentrumsnær leilighet i 1. etasje, med lett tilgjengelighet og en praktisk planløsning. Boligen har to romslige soverom, et lekkert garderoberom, moderne bad, innbydende stue og et funksjonelt kjøkken med god plass til spisebord. Her er det også høyt under taket, noe som gir en luftig og behagelig atmosfære.

Leiligheten har en flott balkong, perfekt for å nyte en rolig morgenkaffe eller fine sommerkvelder. Det er montert nye vinduer og balkongdør i 2024. I tillegg følger det med egen biloppstillingsplass, samt tilgang til gjesteparkering i sameiet.

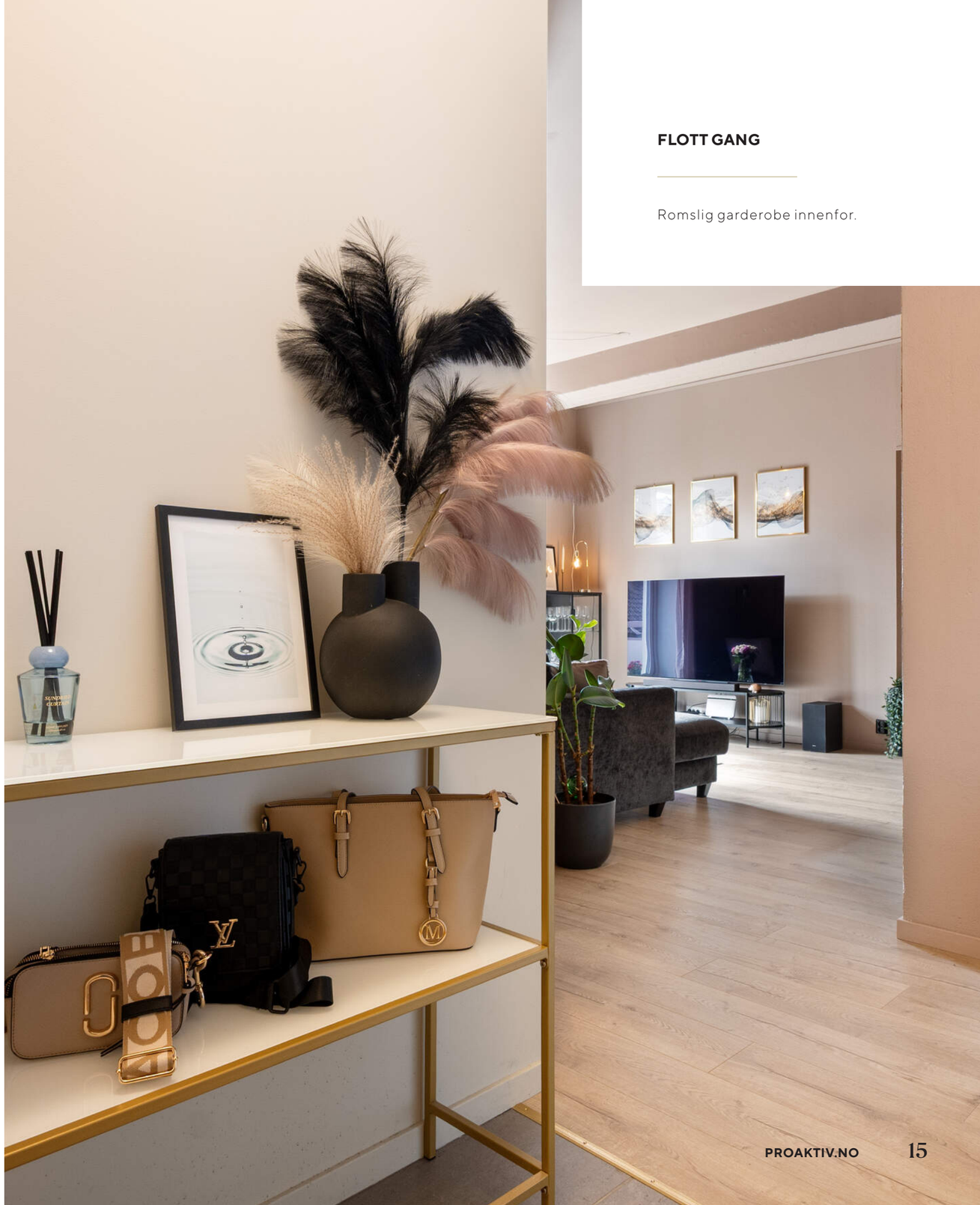
Det moderne kjøkkenet har innredning med glatte fronter og stor benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Mellom benkeplaten og overskapene er det en praktisk og stilren plate på veggen. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten, og den gode planløsningen gir god plass til spisebord.

Badet er pent og praktisk, med flislagte vegger og gulv, to servanter, egen dusjnisje og rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Begge soverommene er av god størrelse. Det ene soverommet har en flott plassbygd seng i høyden, som gir en spennende og praktisk løsning. Det andre soverommet har godt med garderobeskap og god plass til seng og øvrig møblement. Det separate garderoberommet gir ytterligere svært gode oppbevaringsmuligheter.

Her bor du med kort vei til Voss sentrum og alle fasiliteter, samtidig som leiligheten tilbyr en praktisk og komfortabel hverdag med gode kvaliteter både inne og ute.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisk oppvarming. Varmekabler på gulv.



FLOTT GANG

Romslig garderobe innenfor.

STUE

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
Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn følger med.

Modernisering og påkostninger
Nye vindu i 2024.
Ny balkongdør i 2024.
Ny varmepumpe i 2023.
Nye fliser på balkong i 2026.

DET ER GOD TAKHØYDE I STUEN.



STUE OG KJØKKEN I ÅPEN LØSNING.

KJØKKEN







GODT M/SKAP OG
SKUFFELØSNING.

BAD





STILFULLT BAD M/VARME I GULV.

SOVEROM



DET ER 2 SOVEROM I LEILIGHETEN.

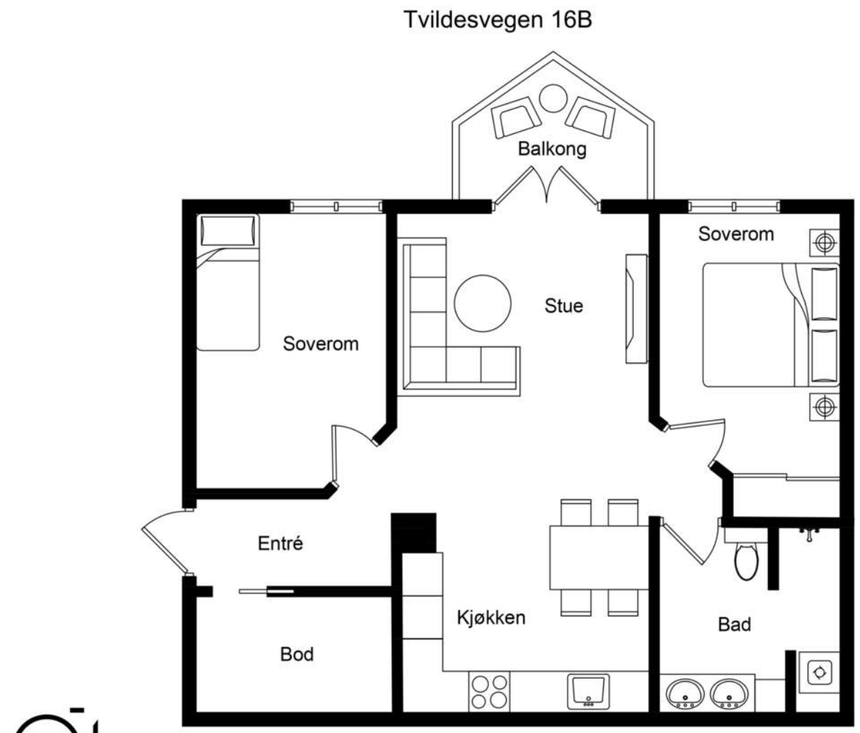


PLASSBYGD SENG I HØYDEN.

STOR GARDEROBE PÅ
HOVEDSOVEROMMET.

FLOTT GARDEROBEROM.

PLANTEGNINGER



STAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 073,50 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt for hele sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
AB Reknskap AS

Felleskostnader pr. mnd
2.918,-

Felleskostnader inkluderer
Parkeringsplass, vann/avløp, husforsikring, bredbånd, renovasjon, vedlikehold og drift av fellesareal. Disse betales 2 ganger i året og utgjør da kr 17.508,-(2.918,- x 6)

Andel fellesformue
23.718,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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



Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1.955.304
Driftsutgifter til sammen kr. 1.424.208.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 590.986.
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 1.518.834,-

Styret i sameiet opplyser også at det må innbetales kr. 1.500 pr. leilighet til sameiets dugnadskasse hvert år, dette er et tillegg til fellesutgifter. Beløpet går tilbake til eier dersom de har tid til å være med på dugnad.

Forkjøpsrett
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 66950050

Formuesverdi primær
975.250,- for 2025

Info kommunale avgifter
Gjelder eiendomsskatt.

Kommunale avgifter
6.909,- for 2026

Info vannavgift
Inngår i felleskostnader.

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
Totale utgifter pr.år:
Eiendomsskatt kr. 6.909,-
Felleskostnader kr. 47.436,-
Raskere nett: 1.428,-
Sum: 55.773,-
I tillegg betales det for egen strøm. Eier brukte i fjor 6195 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.
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.

Vi har ikke mottatt godkjente byggtegninger for leiligheten. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
4621/49/56/27:
09.09.1911 - Dokumentnr: 900050 - Erklæring/avtale forbud mot elektrisitetsverk
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1951 - Dokumentnr: 905 - Erklæring/avtale vedr. oljeledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1956 - Dokumentnr: 542 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Rettighetshaver Voss Uldfabrikk
Overført fra gnr 49 bnr 49
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1987 - Dokumentnr: 132 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1966 - Dokumentnr: 990004 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.49 bnr.150.
Overført fra gnr 49 bnr 43
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1987 - Dokumentnr: 990009 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.49 bnr.57 og 187.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1987 - Dokumentnr: 2229 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Nærng
Sameiebrøk: 78/4481
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 34 SEKSJONER

2017/46978-1/200 16.01.2017 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/4481

29.09.1987 - Dokumentnr: 990010 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.49 bnr.43 og 49.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 355207 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:49 Bnr:56 Snr:27

09.09.1911 - Dokumentnr: 900049 - Elektriske kraftlinjer
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:49 Bnr:9
Bestemmelse om kloakkledning

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 3 261 m2

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 150 m2
KPHensynsonenavnOM210
KPStøy Rød sone iht. T-1442
Delareal 3 078 m2
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 812 m2

Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
Delareal 4 073 m2
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 4 073 m
Bestemmelse Områdenavn Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
Delareal 160 m2
KPHensynsonenavnOM320_1
KPFare Flomfare

Reguleringsplaner:
Id 12352018001
Navn Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.01.2022
Delareal 548 m2
Formål Veg
Delareal 59 m2
RPHensynsonenavn Vegstøy - Gul sone
Delareal 31 m2
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn GF14
Delareal 355 m2
RPHensynsonenavnJernbane - Gul støysone
Delareal 212 m2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn BKB17
Delareal 811 m2
RPHensynsonenavn Sone 2.9
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
Delareal 20 m2
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn GF13
Delareal 1 m2
Formål Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Feltnavn VKA3
Id 123586017
Navn Rognsfossen-Lundarosen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.08.1987
Delarealer Delareal 217 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 2 m2
Formål Kjørevei
Id 2018001
Delareal 80 m2
RPHensynsonenavn Flomsone.

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.

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
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 850 000,00 (Prisantydning)

———————————————
3 850 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
96 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
97 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
110 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
3 947 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 960 240,00 (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. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse 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.

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
Stine Larsen Ramsøy

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 450 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 49 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 280,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 125,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto (faktura fra fotograf) kr 7 200,00, Eierskiftegebyr, selger kr 3 125,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 275.

Totale kostnader kr. 73 715.

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 - markedsplasser 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.

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

Dato salgsoppgave
20.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
VOSS kommune
gnr. 49, bnr. 56, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18970-2185 **Eiendomsverdi ref nr:** BP1268

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
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
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 bygningssakkyndige 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet (i blokk). Byggningen er oppført i 1946 og ombygd/tilbygd i 1987
Eigar har hatt leiligheita sidan 2022

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert

Sølvkre - forekomsten minket etter at varmepumpe ble montert.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boiigen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 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
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk.
Balkongdør er ny i 2024
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Altan i front med utgang fra stue.
Det er lagt nye fliser på altan i 2026

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Vegger og himling er kledd med 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.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe 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
Innvendige dører er malte glatte dører.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 16 - 19 mm/m
Fall fra dør 2 mm/m
Fall på golv i front av dusj 4 mm/m
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Våtrommet har innredning med 2 frittstående servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Plate på vegg med koketopp
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Avtrekk på bad og ventilator på kjøkken
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank som er montert på vegg på bad
Varmepumpe (luft-til-luft)
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Utstyrt med rannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

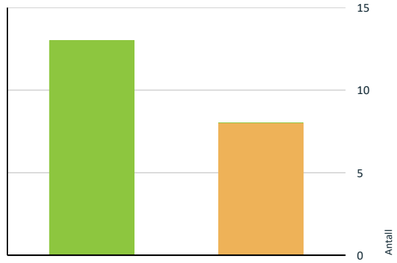
- Det foreligger ikke tegninger

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
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.

Våtrom > Etasje > Bad (7,3 kvm) > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad (7,3 kvm) > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad (7,3 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (29,9 kvm) > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad (7,3 kvm) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1946

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.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg/modernisering	Heile bygget vart ombygd og tilbygd i 1987
2023	Modernisering	Montert varmepumpe. Utøfrt av Voss Energi
2024		Nye vindu og altandør. Utført i regi av sameige - NOR 1 As
2026		Nye fliser på altan. Utført som egeninnsats

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk.
Balkongdør er ny i 2024
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Altan i front med utgang fra stue.
Det er lagt nye fliser på altan i 2026

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

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.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling er kledd med 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.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vedlegg

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe 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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte glatte dører.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

VÅTROM

ETASJE > BAD (7,3 KVM)

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD (7,3 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD (7,3 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er observert forekomst av svertesopp (svartsopp) i fuger

Konsekvens/tiltak
• Svartsopp i fuger er primært et estetisk problem og et tegn på manglende uttørking eller utilstrekkelig renhold over tid. Dersom soppen får etablere seg dypt i fugemassen eller trekke inn i bakenforliggende membran/underlag, kan det i verste fall føre til nedbrytning av fuger og svekkelse av vedlikeholdet i våtsonen. Soppvekst kan også gi dårlig inneklima.
Fugene bør renses med egnet soppdrepende middel for å fjerne synlig vekst. Ved omfattende misfarging som ikke lar seg fjerne, anbefales det å skrape ut eksisterende fugemasse og legge inn nye, resistente fuger. Videre bør ventilasjonen på rommet kontrolleres/forbedres, og en bør sørge for god uttørking av dusjsonen etter bruk for å hindre gjentakelse





ETASJE > BAD (7,3 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 16 - 19 mm/m
Fall fra dør 2 mm/m
Fall på golv i front av dusj 4 mm/m

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Deler av arbeidet fremstår med mangelfull fagmessig utførelse, herunder blant annet svanke i område ved sluk
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
• Det er observert forekomst av svertesopp (svartsopp) i fuger.

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Svartsopp i fuger er primært et estetisk problem og et tegn på manglende uttørking eller utilstrekkelig renhold over tid. Dersom soppen får etablere seg dypt i fugemassen eller trekke inn i bakenforliggende membran/underlag, kan det i verste fall føre til nedbrytning av fuger og svekkelse av vedlikeholdet i våtsonen. Soppvekst kan også gi dårlig inneklima.
Fugene bør renses med egnet soppdrepende middel for å fjerne synlig vekst. Ved omfattende misfarging som ikke lar seg fjerne, anbefales det å skrape ut eksisterende fugemasse og legge inn nye, resistente fuger. Videre bør ventilasjonen på rommet kontrolleres/forbedres, og en bør sørge for god uttørking av dusjsonen etter bruk for å hindre gjentakelse









ETASJE > BAD (7,3 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.



ETASJE > BAD (7,3 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med 2 frittstående servanter, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD (7,3 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD (7,3 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,9 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
IKEA kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Plate på vegg med koketopp
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Veggene bak kjøkkenbenken er kledd med malte plater. Det er ikke etablert nødvendig skvettsikring (sprutsone) mellom kjøkkenbenk og overskap / vegg ved vaskesonen.
Malte plater er ikke bestandige mot direkte vannsprut og fuktbelastning over tid. Manglende tettesjikt/skvettsikring medfører risiko for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen bak benken. Dette kan føre til oppfukting, sverting, råteskader eller utvikling av muggsopp i veggplatene og bakenforliggende bindingsverk dersom søl ikke tørkes umiddelbart

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres et egnet og godkjent belegg som sprutsone/skvettsikring (f.eks. fliser, glassplate, våtromsplater eller lignende) for å beskytte veggflaten mot vannsøl ved bruk av vasken



Røropplegg i skap under vask

ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,9 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Avtrekk på bad og ventilator på kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank som er montert på vegg på bad



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse

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



Brannteknisk forhold

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

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

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
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.

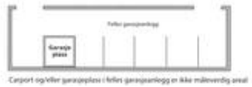
Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70			70	6
SUM	**70**				**6**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang (2,0 kvm), bod (5,0 kvm), soverom (10,9 kvm), soverom 2 (11,2 kvm), stue/kjøkken (29,9 kvm), bad (7,3 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: I større bygg med flere bo-enheter, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon. Eg har ikke mottatt dokumentasjon på dette.

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet.

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Stine Larsen Ramsøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	49	56		2	4074 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Tvildesvegen 16 B

Hjemmelshaver
Ramsøy Stine Larsen

Kommentar
Tomt er felles for samei

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg fint til i regulert område med god utsikt og god solgang.
Avstand til Voss sentrum er ca 500 m.
Sentral beliggenheit som gjer at leiligheita er ettertrakta og populær.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei
Leiligheita disponerer en parkeringsplass

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørande 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

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	20.08.2026	Revidert rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tvildesvegen 16 B, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 56
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

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 minimumsinnholdet 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 brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Tvildesvegen 16B, 5705 VOSS

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tvildesvegen 16B	Tvildesvegen 16B	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Overtakelse i oktober ca. Har hatt fast adresse der siden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Ramsøy, Stine Larsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bytte av vinduer og balkongdør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
NOR 1 As

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert varmepumpe

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Voss Energi

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre, men forekomsten minket betraktelig etter at varmepumpe ble montert.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

La nye fliser på balkongen i år (2026). Betalt selv.

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 51110808

Egenerklæringsskjema

Name
Stine Larsen Ramsøy

Date
2026-08-06

Identification

Stine Larsen Ramsøy

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/46978/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 10:45

Løpenummer for forretning: 602028382
Vedlegg: Ja

Kommunalavdeling
Tekniske tenester

Side 1 av 1

Doknr: 46978 Tinglyst: 16.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ekstrakt kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
960510542	VOSS KOMMUNE	Postboks 145, 5701 VOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
874338672	TVILDE HEINE ADVOKAT		Postboks 107, 5701 VOSS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1235	49	56

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

15.09.2016 14.58

Rett kopi 2/9-16
ADV. HEINE TVILDE
P.B. 107
5701 VOSS

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1235	Voss	49	56		2, 3, 8, 9,
1235	Voss	49	56		31, 32

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
861 782 832	Teo-120 AS	2	1/1
995 172 569	Atec læmanning AS	3	1/1
121292 [redacted]	Tom-Andre Dalatun	8	1/1
280691 [redacted]	Endre Borge	9	1/1
~~050439 [redacted]~~	~~Astrid Margrethe Skjervheim~~	~~31~~	~~1/1~~
191055 [redacted]	Lise Marianne Nilsen	32	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				~~31~~	~~B~~	~~88~~	
2	B	78		12				22				32	B	203	
3	B	89		13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8	B	80		18				28				38			
9	B	80		19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 4481 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

G.nr./ b.nr./ s.nr. , ; 49/56/ 2, 3, 8, 9, ~~31~~ og 32 vert reseksjonert ved at formålet vert endra frå næringsseksjon (N), til boligseksjon (B).

Dato	Utsteders underskrift

Rett kopi 2/9-16
ADV. HEINE TVILDE
P.B. 107
5701 VOSS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

	Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Teo-120 AS	Voss 08.09.16.	Eddy V. Hauge for Styret Odd Bakketun	EDDY V. HAUGE STYRETS LEDER OG STYRETS MEDLEM ODD BAKKETUN	
Atec læmanning	Voss 01/9-16		PER HAUGSTAD OLSEN	
	Voss 9/6 16	Zlatko Jovic	ZORAN BLAGOJEVIC	
	Voss 23/8-16	Tom-Andre Dalatun	TOM-ANDRE DALATUN	
	VOSS 9/6-2016	Endre Borge	ENDRE BORGE	
	~~Voss 8/6-2016~~	~~Astrid M. Skjervheim~~	~~ASTRID M. SKJERVHEIM~~	
	VOSS 8/6-2016	Lise Marianne Nilsen	Lise Marianne Nilsen	

ADV. HEINE TVILDE
P.B. 107
5701 VOSS
976616

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Voss 8.06.2016	Terje Gjeraldstveit	TERJE GJERALDSTVEIT
Voss 8.06.2016	Britt Inger Raad	Britt Inger Raad
Voss 8.06.2016	Åse Bjelland	ÅSE BJELLAND
Voss.08.06.2016	Kirsten Hauge Rogne	KIRSTEN HAUGE ROGNE

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
49	56			VOSS

Dato	Underskrift	Stempel
9/9-16	O. Vaskinn	Kommunalavdeling Tekniske tenester

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Dato	Utsteders underskrift

ADV. HEINE TVILDE
P.B. 107
5701 VOSS
976616

Årsmøte i Rongsfossen Sameiga 19.05.2016.

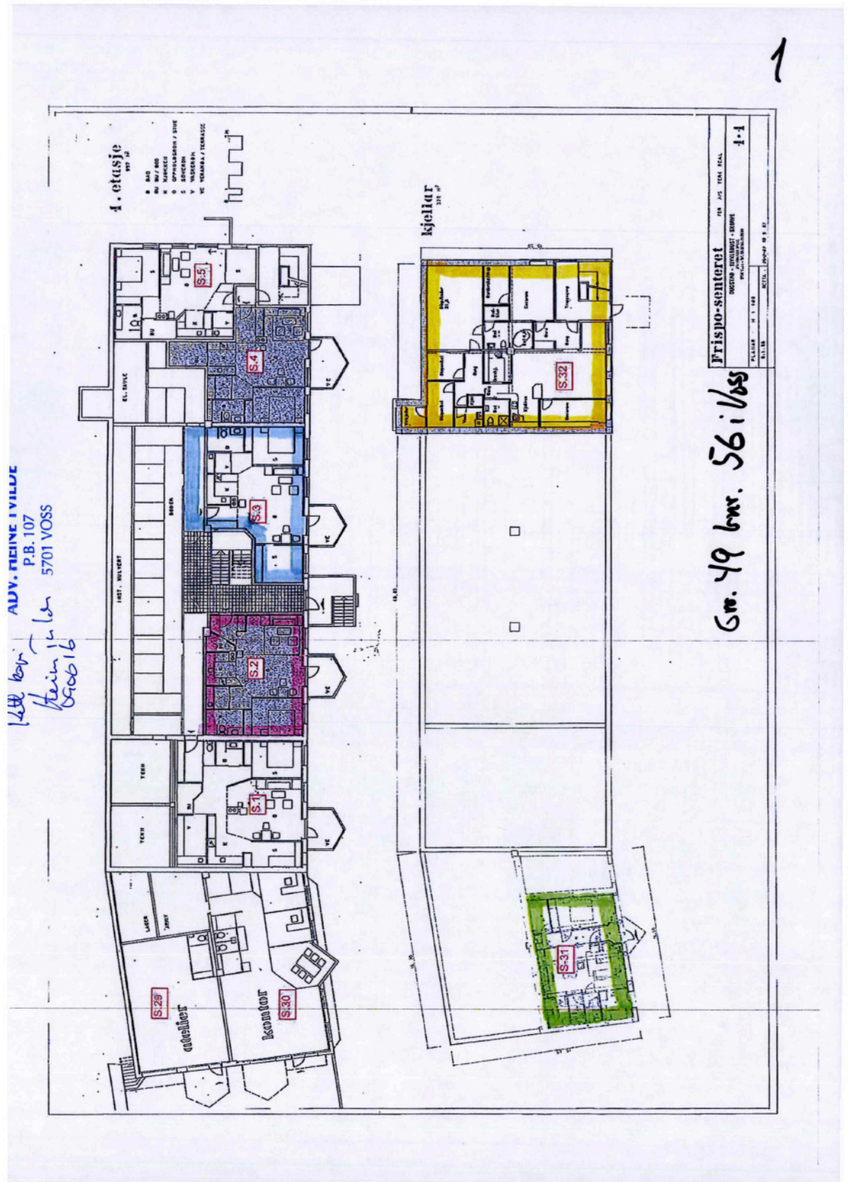
Sak 13.
Etter valet er styrets samansetjing som fylgje:

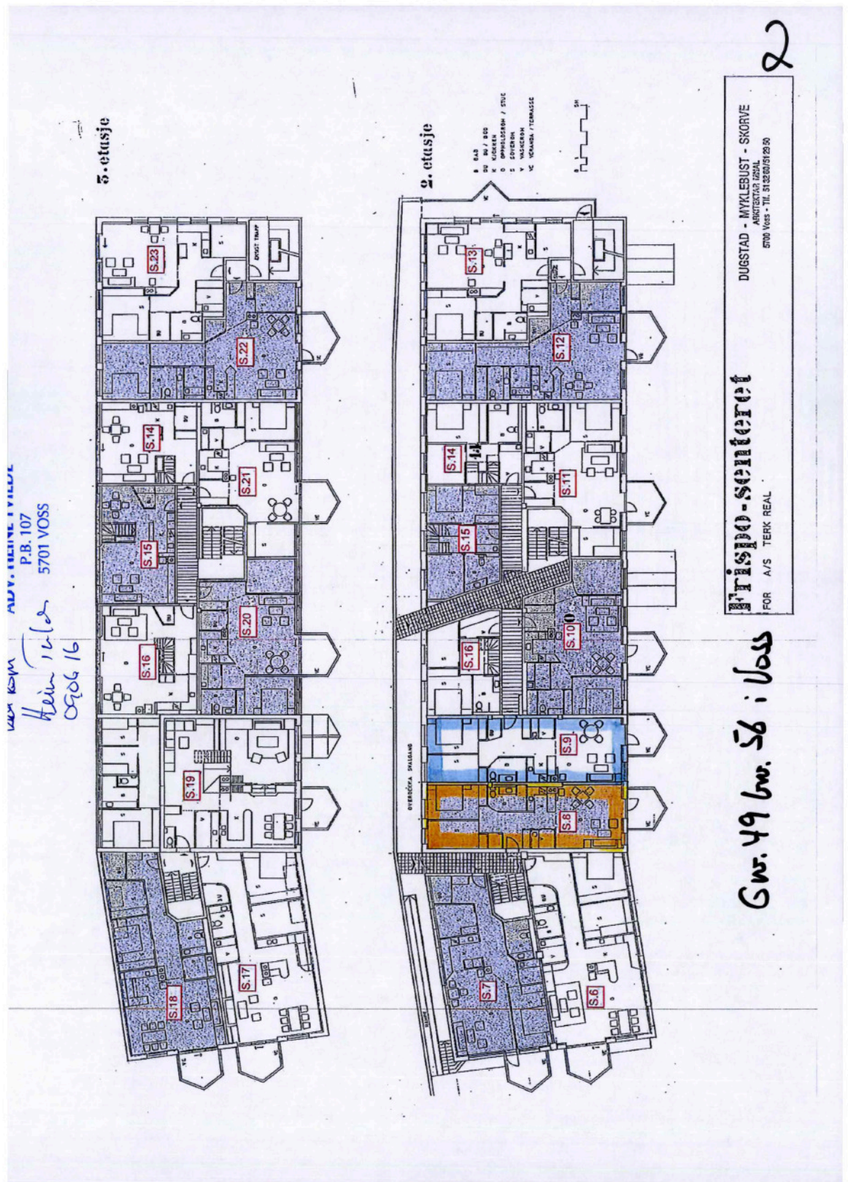
Terje Gjeraldstveit, leiar
Britt Inger Raad, medlem
Åse Bjelland, medlem
Kirsten Rogne Hauge, medlem

Rett avskrift etter styreprotokoll.

Terje Gjeraldstveit
Britt Inger Raad
Åse Bjelland
Kirsten Rogne Hauge.

Årsmøte
Rett avskrift av ~~styreprotokoll~~
Voss 09.06.16
ADV. HEINE TVILDE
P.B. 107
5701 VOSS


1
4. etasje
kjellar
Frispo-senteret
1:4
Gnr. 49 bnr. 56 i Voss
ADV. RENE TVILDE
P.B. 107
5701 VOSS
S.1
S.2
S.3
S.4
S.5
S.28
S.29
S.30
S.31
S.32


2
5. etasje
2. etasje
DUGSTAD - MYKLEBUST - SKORVE
Frispo-senteret
FOR A/S TERK REAL
Gnr. 49 bnr. 56 i Voss
ADV. RENE TVILDE
P.B. 107
5701 VOSS
S.6
S.7
S.8
S.9
S.10
S.11
S.12
S.13
S.14
S.15
S.16
S.17
S.18
S.19
S.20
S.21
S.22
S.23

BankID Qualified Signing
Olsen, Tommy Labråten
2026-04-24

BankID Qualified Signing
Jordal, Åse Marie
2026-04-25

BankID Qualified Signing
Gjeraldstveit, Terje
2026-04-25

BankID Qualified Signing
Gjeraldstveit, Terje
2026-04-25

BankID Qualified Signing
Viste, Åshild
2026-05-05

Årsrekneskap 2025
Sameiga Rognsfossen

Resultatrekneskap
Balanse
Notar til rekneskapen

Org.nr.: 886 394 632

RESULTATREKNESKAP

SAMEIGA ROGNSFOSSEN

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	**Note**	**2025**	**2024**
Felleskostnad		1 955 269	1 950 511
Anna driftsinntekt		35	0
Sum driftsinntekter		**1 955 304**	**1 950 511**
Lønskostnad	3	37 653	36 512
Annan driftskostnad	3	1 386 555	2 329 053
Sum driftskostnader		**1 424 208**	**2 365 565**
Driftsresultat		**531 096**	**-415 054**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Anna renteinntekt		31 766	173
Anna finansinntekt		28 874	26 546
Annan rentekostnad		750	1 787
Resultat av finanspostar		**59 890**	**24 932**
Resultat		**590 986**	**-390 122**
Årsresultat	**4**	**590 986**	**-390 122**
OVERFØRING			
Avsett til annan eigenkapital		590 986	0
Overføring frå annan eigekapital		0	390 122
Sum overføringar		**590 986**	**-390 122**

BALANSE

SAMEIGA ROGNSFOSSEN

EIGEDELAR	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDDEL			
VARIGE DRIFTSMIDDEL			
Tomter, bygningar og annan fast eigedom	5	256 000	256 000
Sum varige driftsmiddel	**5**	**256 000**	**256 000**
Sum anleggsmiddel		**256 000**	**256 000**
OMLØPSMIDDEL			
KRAV			
Kundekrav		73 910	65 521
Sum krav		**73 910**	**65 521**
Bankinnskot, kontantar og liknande		1 380 891	772 441
Sum omløpsmiddel		**1 454 801**	**837 962**
Sum eigedelar		**1 710 801**	**1 093 962**

BALANSE

SAMEIGA ROGNSFOSSEN

EIGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EIGENKAPITAL			
OPPTENT EIGENKAPITAL			
Annan eigenkapital		1 518 384	927 398
Sum opptent eigenkapital		**1 518 384**	**927 398**
Sum eigenkapital	**4**	**1 518 384**	**927 398**
GJELD			
ØVRIG LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		150 569	127 858
Skyldige offentlege avgifter		19 703	16 562
Anna kortsiktig gjeld		22 145	22 145
Sum kortsiktig gjeld		**192 416**	**166 564**
Sum gjeld		**192 416**	**166 564**
Sum eigenkapital og gjeld		**1 710 801**	**1 093 962**

Voss, 23.04.2026
Styret i Sameiga Rognsfossen

Terje Gjeraldstveit
styreleiar

Tommy Labråten Olsen
styremedlem

Åse Marie Jordal
styremedlem

Åshild Viste
styremedlem

Rekneskapsprinsipp

Årsrekneskapen er sett opp i samsvar med rekneskapslova og NRS 8, God regnskapsskikk for små foretak.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLAR
Anleggsmidlar omfattar eigedelar som er sette av til varig eige og bruk. Anleggsmidlar er vurderte til innkjøpskostnad. Varige driftsmidlar blir balanseførte og skrivne av over den økonomiske levetida deira. Avskrivingsperioden for fast eigedom som er kjøpt etter 2009, er dekomponert i ein del som gjeld råbygget, og ein del som gjeld faste tekniske installasjonar. Varige driftsmidlar blir nedskrivne til beløpet som kan attvinnast ved verdifall som er venta å ikkje vere forbigåande. Beløpet som kan attvinnast, er det høgste av netto salsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er noverdi av framtidige kontantstraumar som er knytte til eigedelen. Nedskrivinga blir reversert når grunnlaget for nedskrivinga ikkje lenger er til stades.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLAR
Omløpsmidlar og kortsiktig gjeld omfattar normalt postar som forfell til betaling seinast eitt år etter balansedagen, og postar som gjeld varekrinsløpet. Omløpsmidlar blir vurderte til lågaste verdi av innkjøpskostnad og verkeleg verdi.

FORDRINGAR
Kundefordringar og andre fordringar blir førte opp til pålydande verdi etter frådrag for avsetning til forventa tap. Avsetning til tap blir gjort på grunnlag av ei individuell vurdering av dei enkelte fordringane.

Note 2 Verksemda si art og lokalisering

Sameiga Rognsfossen er eit sameiga der verksemda omfattar Aktiviteter i borettslag og boligsameier. Selskapet er lokalisert i Voss herad.

Note 3 Lønskostnader

Lønskostnader	2025	2024
Styrehonorar	33 000	32 000
Arbeidsgjevaravgift	4 653	4 512
Andre ytingar	0	0
Sum	**37 653**	**36 512**

Sameiget har ingen tilsette.

Note 4 Eigenkapital

	Annan eigenkapital	Sum eigenkapital
Per. 31.12.2024	927 398	927 398
Endringar førte mot EK	0	0
Per 01.01.2025	**927 398**	**927 398**
Årets resultat	590 986	590 986
Per 31.12.2025	**1 518 384**	**1 518 384**

Note 5 Anleggsmiddel

	Bygningar og tomter	Sum
Innkjøpskostnad pr. 01.01.25	256 000	256 000
= Innkjøpskostnad 31.12.25	**256 000**	**256 000**
= Bokført verdi 31.12.25	**256 000**	**256 000**

KOPI

VEDTEKTER FOR SAMEIGA RONGSFOSSEN, VEDTEKNE 02.11.1992.

§ 1. Sameiga sitt namn er Sameiga Rongsfossen.

Sameiga Rongsfossen omfattar 34 seksjonar i gnr. 49 bnr. 56 i Voss.

For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk i samsvar med oppdelingskravet, tinglyst 29.09.1987.

§ 2. Sameiga sitt forretningskontor er i Voss.

§ 3. Sameigarmøte er sameiga sitt øverste organ. Samtlege sameigarar er medlemer av sameigarmøte.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad. Innkallinga skal skje med minst 8 dagar skrifteleg varsel til samtlege sameigarar med kjent adresse.

Ved innkallinga skal det fylgja framlegg til dagsorden, styret sin årsrapport, revidert årsrekneskap og styret sitt framlegg til budsjett for inneverande år. Framlegg til saker som skal handsamast på ordinært sameigarmøte, skal fylgje innkallinga og må vera styre i hende seinast 21. dagar før møtet.

Det ordinære sameigarmøtet skal:

a) Handsama styre sin årsrapport.
b) Handsama og godkjenna årsrekneskapet.
c) Handsama andre saker som er nemnt i innkallinga.
d) Velja styre og revisor.

Alle vedtak skjer med vanleg fleirtal, om ikkje anna fylgjer av lov om eigarseksjonar.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt eller når minst 1/10 av sameigarane skrifteleg krev det, og samstudes oppgjev kva saker dei ynskjer handsama.

Styret innkallar til ekstraordinært sameigarmøte med same frist som får ordinært sameigarmøte. I innkallinga skal det framgå kva saker som skal handsamast på møtet.

§ 4. Sameiga skal ha eit styre på 3-5 medlemmer etter nærare vedtak i sameigarmøte.

Styret kan tilsetja forretningsførar.

Styreleiar og ein av styremedlemmene i fellesskap forpliktar sameiga.

§ 5. Ervervar av seksjonen og leigetakar av brukseining må godkjennast av sameiga sitt styre. Godkjenning kan berre nektast når det ligg føre sakleg grunn. Dersom det ikkje ligg føre svar innan 14 dagar etter at skrifteleg godkjenningssøknad er motteken av styret, blir ervervaren eller leigetakaren å sjå på som godteken.

§ 6. Den einskilde sameigar er ansvarleg i forhald til sin sameigebrøk for sameiga sine fellesplikter.

§ 7. Utgifter ved eigedommen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal delast mellom sameigar etter storleik på sameigebrøken.

Til dekning av slike fellesutifter, skal sameigarane kvart år innbetala forskotsvis ein à-konto sum som vert fastsett av årsmøtet etter framlegg frå styret. Avrekninga skal skje så snart revidert rekneskap er godkjent av sameigarmøtet.

Ordinært sameigarmøte kan vedta eit fondsopplegg til framtideg sikring av uforusette utgifter til drift og vedlikehold av eigedommen som ikkje er knytt til den einskilde brukseining.

Ved eigarskifte kan ein sameigar ikkje krevja tilbakebetalt sin andel i fondet utan at ervervaren betalar inn tilsvarande andel i fondet.

§ 8. Sameigamøtet skal fastsetja ordensreglar for sameiga.

§ 9. Dersom ein sameigar vesentleg miselegheld sine pliktar overfor sameiga eller dei andre sameigarane, kan vedkommande med minst 3 månaders skrifteleg varsel frå styret påleggjast å flytta og å selja seksjonen. Eit slikt pålegg kan ankast inn for ekstraordinært sameigarmøte, som blir å innkalla av styre til handsaming av klage. Klagen vert avgjort med simpelt fleirtal.

Som vesentleg misleghald vert og å rekna at sameigarane ikkje tar del i fellesutgifter som bestemt av styre eller sameigarmøte.

§ 10. Lov om eigarseksjonar av 4. mars 1983 nr. 7 supplerar desse vedtektene så langt lova høver.

Voss, 02.11.1992
Nr. 1.

KOPI

ORDENSREGLAR FOR SAMEIGA RONGSFOSSEN

1. Eigar / leigetakar er pliktar til å retta seg etter reglar som vert føresett for å sikra ro og orden og forsvarleg handsaming av eigarseksjon og felles areal.

2. Eigar må erstatta ein skade, enten den er valda av ein sjølv eller skuldast leigetakar eller gjester.

3. Det er i alle si interesse at eigarane tek omsyn til kvarandre, slik at ingen vert skadelidande grunna

4. Det skal vera alminneleg ro kl. 23.00. Musikkøvingar banking og boring, kan berre skje i tidsrommet frå kl. 08.00 til kl. 22.00.

5. Gjester skal parkera på henviste plassar.

6. Det er tillate å halda hund eller katt. Hundeeigarar pliktar å retta seg etter dei offentlege reglar for hundehald, bl.a. bandtvang og fjerning av dyreeksrement. Hunde / katte eigar er ansvarlege for skade og ulemper dyret medfører for eigedom eller personar. Grunngjeve og rettvis klage på dyrehald, kan medføra at ein mister retten til å halda hund eller katt i sameiga. Klagen skal inn for styret og sameigarmøte.

7. Vasking av trapper og gangar vert utført etter tunrnuslista.

a. Vedk. snømåking og strøing. Styret velger ein person til dette. Vedkomande vil få godtgjersla for arbeidet, mot innlevering av timelista.

b. Dugnad vert utført etter behov. Alle må betala inn ei dugnadsavgift. Dei sameigarane som har vore med på dugnad, vil få tilbakebetalt dei dunadstimane dei har utført for sameiga.

8. All leikeaktivitet på parkeringsplassen er forbode. Sykkling, ballspel skal foregå på leikeplassen.

9. Alle i sameiga pliktar å halda orden og reinsemd på fellesarealet. Søppel som sigarettstumpar, tomflasker, papir, plastposar o.l. må leggjast der slikt skal væra. Dette for at me skal ha eit trivelegt miljø rungt oss.

10. Alle dører skal væra stengt etter kl.21.00 til kl. 07.00.

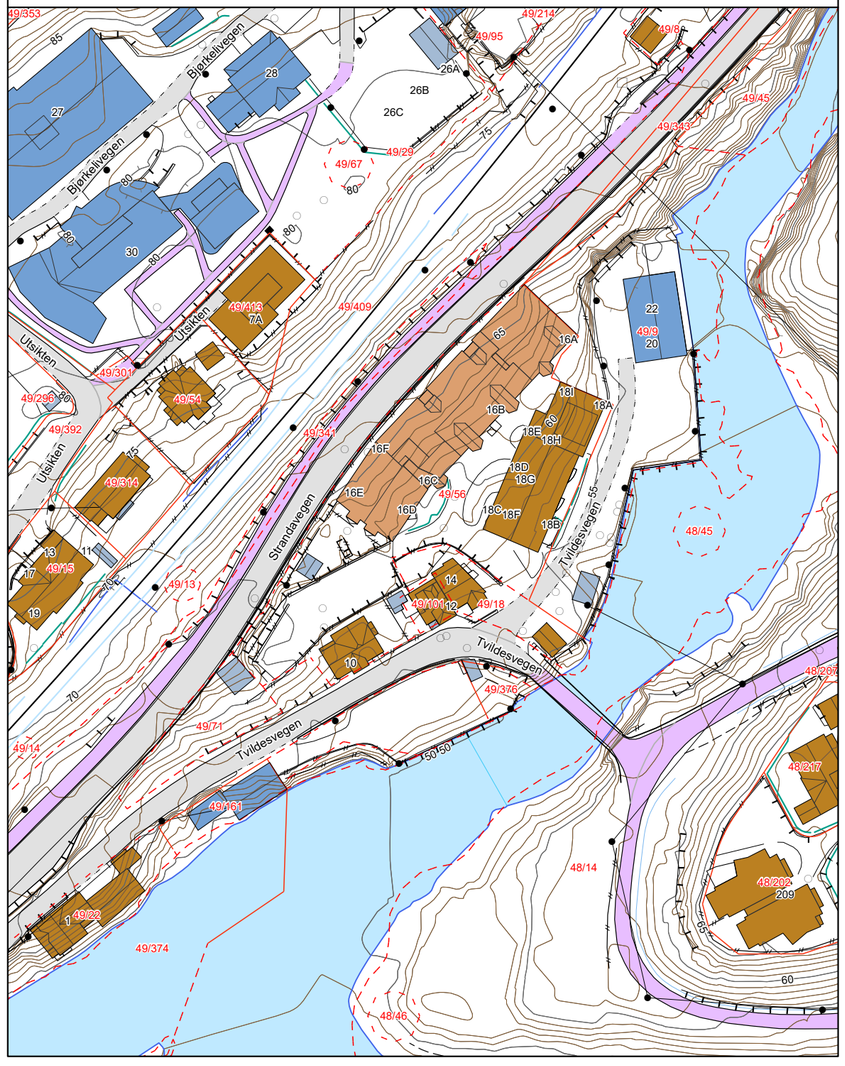
Oversiktskart

ePlassen

Adresse: **Tvildesvegen 18I, 5705 Voss**
Gnr/Bnr: **4621/49/56/0/27**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4073 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.01.2026

N



Matrikkelkart

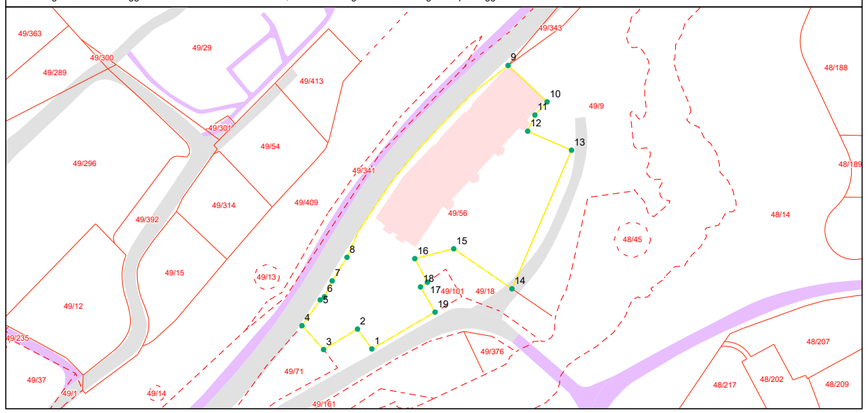
Adresse: **Tvildesvegen 18I, 5705 Voss**
Gnr/Bnr: **4621/49/56/0/27**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3506 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3506 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724516.22	359440.88	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	7.95	0
2	6724522.65	359436.24	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	12.84	0
3	6724516.03	359425.27	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	10.43	0
4	6724523.74	359418.29	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	10.25	0
5	6724532.1	359424.18	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	1.71	0
6	6724533.09	359425.57	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	5.73	0
7	6724538.23	359428.06	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	9.04	0
8	6724545.87	359432.85	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalt stereoinstrument	23	82.1	0
9	6724607.92	359484.96	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	17.31	0
10	6724596.13	359497.57	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	5.81	0
11	6724591.88	359493.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.74	0
12	6724586.65	359491.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.5	0
13	6724580.5	359505.48	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	48.91	0
14	6724535.68	359486.2	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	22.9	0
15	6724548.62	359467.37	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	13.03	0
16	6724545.44	359454.77	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	8.7	0
17	6724537.79	359458.86	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	2.7	0
18	6724536.28	359456.63	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	9.43	0
19	6724528.12	359461.32	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	23.71	0

Matrikkelkart

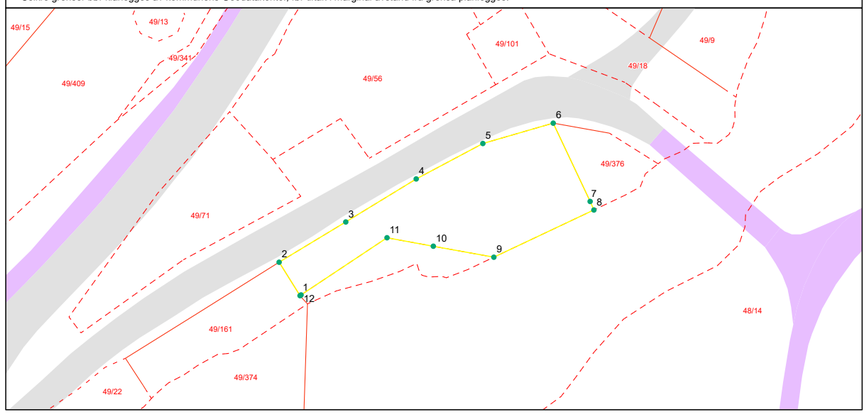
Adresse: **Tvildesvegen 18I, 5705 Voss**
Gnr/Bnr: **4621/49/56/0/27**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 567 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 567 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724494	359429.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	6.39	0
2	6724499.41	359426.3	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	12.62	0
3	6724505.92	359437.08	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	13.38	0
4	6724512.88	359448.47	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	12.24	0
5	6724518.61	359459.25	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	11.87	0
6	6724521.9	359470.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.03	0
7	6724509.24	359476.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	1.51	0
8	6724507.86	359477.21	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	200	17.94	0
9	6724500.22	359461.03	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	9.97	0
10	6724502	359451.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	7.63	0
11	6724503.37	359443.75	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	16.74	0
12	6724494.12	359429.85	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	0.21	0

REGULERINGSFØRESEGNER

$ 1

Det regulerte området er vist på planen med grenseline.

$ 2

Arealet innafor grenselina er regulert til:

BL. $ 25 Reguleringsformål

1. Byggeområde

   - for bustader
   - for industri/verksemder
   - for allmennyttige formål

3. Trafikkområde

   - for køyrevegar
   - for gang- og sykkelveg/fortau
   - for parkering

4. Friområde

   - park

6. Spesialområde

   - vassinntak/kraftverk

$ 26 Andre føresegner

- felles tilkomst

$ 3

Desse føresegnene gjeld innafor bygningslova si ramme og kjem i tillegg til dei byggevedtektene som gjeld i Voss kommune.

$ 4

Etter at desse føresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillete å opprette private servitutt som strir med føresegnene. Mindre vesentlige unntak frå reguleringsføresegnene kan godkjennast av bygningsrådet.

FELLESFØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDE

$ 5

Ubygde delar av tomter skal gjevast ei tiltalande utforming. Eksisterande vegetasjon av varig verdi for strøket sin karakter må ikkje fjernast utan bygningsrådet sitt samtykke. Det må ikkje plantast buskar eller trær som ettert bygningsrådet sitt skjønn vil verka sjenerande for nabo eller reduserar trafikktryggleiken.

FØRESEGNER FOR BUSTADER

$ 6

Området kan byggast ut med open busetnad i 2 etasjer pluss eventuell kjellar. Der tverrfallet på tomta gjer det lageleg kan kjellar utformast som sokkeletasje med bustadrom.

$ 7

Endeleg utforming og plassering av bygg og anlegg skal i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet.

$ 8

For kvart husvære skal det, på eigen grunn eller i fellesanlegg, avsetjast plass til garasje pluss biloppstillingsplass for minst ein bil.
For hyblar og hybelhusvære kan bygningsrådet redusere eller fråfalle krav til biloppstillingsplass.

FØRESEGNER FOR INDUSTRI/VERKSEMDER

$ 9

Det kan berre førast opp bygningar som etter bygningsrådet sitt skjønn høyrer til i området, slik som industriverksemd, lagerbygg, serviseanlegg for bil o.l.
Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
Anlegg som etter bygningsrådet sitt skjønn vil medføre fare eller vil vere serleg generande, kan nektast oppført. Med unntak av vaktmeistarbustad i direkte tilknyting til verksemd innan området, kan det ikkje oppførast - eller innreidast bustader.

$ 10

Utforming og byggeplassering av dei ulike anlegg skal i kvart tilfelle godkjennast av bygningsrådet.

$ 11

Bygningane skal utførast i samsvar med branntekniske krav etter gjeldande byggeforskrifter på det tidspunkt bygningane vert oppførde.

$12

Kvar verksemd skal på eigen grunn ha minst i oppstillingsplass for bil pr. 100 m2 golvflate for industri og pr. 200m2 golvflate for lager.

FØRESEGNER FOR OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL

$ 13

Det kan berre førast opp bygningar som etter bygningsrådet sitt skjønn høyrer til i området, klekkeribygg, tilhøyrande lager o.l.
Anlegg som etter bygningsrådet sitt skjønn vil medføra fare eller vil vera serleg generande kan nektast oppført.

$ 14

Utforming og byggeplassering skal i kvart tilfelle godkjennast av bygningsrådet.

$ 15

Bygningane skal utførast i samsvar med branntekniske krav etter gjeldande forskrifter på det tidspunkt bygningane vært oppførde.

$ 16

Det er ikkje høve til å reisa bygg på meir enn 1 etasje pluss eventuellt kjeller og loft. På loftet kan det vera takhøgde på 1.5 m eller meir over ei golvflate på høgst 50% av grunnflata av bygget. Største takvinkel =34

$ 17

På eigen grunn skal det minst vera oppstillingsplass for ein bil pr. 50 m2 golvflata.

FØRESEGNER FOR TRAFIKKOMRÅDE

$ 18

I planen er vist trafikkområde som køyrevegar og gang- og sykkelvegar/fortau. Trafikkområdet skal nyttast til trafikkføremål.

$ 19

Vegar skal ha reguleringsbreidder, kurvatur og stigningstilhøve som vist på planen.

$ 20

Parkeringsplassen skal ha oppstillingsplass for 4 bilar.

FØRESEGNER FOR FRIOMRÅDE

$ 21

Friområdet er areal som skal vera ope for fri ferdsle, men det skal ikkje utnyttast på ein måte som skjemmer eller endrar naturen.

FØRESEGNER FOR SPESIALOMRÅDE

$ 22

Det kan berre oppførast bygning som etter bygningsrådet sitt skjønn høyrer til i området.

$ 23

Området skal sikrast med gjerde eller liknande.Sikringsmåten skal godkjennast av bygningsrådet.

$ 24

Ubebygde delar av område skal gjevast ei tiltalande utforming.

FØRESEGNER FOR FELLES TILKOMSTVEG

$ 25

Felles tilkomst er areal for vegrett til fleire eigedomar,som planen gjev oreigningsheimel for. Kommunen kan gå inn som mellommann i overføring av slike grunnrettar, men planen set ingen plikter på det offentlege til bygging eller vedlikehald av slike vegar.

Bergen, oktober 1975
TO/ka

Bergen, 13. november 1975
TO/ka

Bergen, 19. mars 1979
EK/le

Voss Kommune, teknisk kontor
Per Steinar Nedkvitne 23.februar 1987

Voss Kommune / teknisk kontor
Per Steinar Nedkvitne TO.juni 1987

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.01.2026 13:59

Eiendom 4621-49/56/0/27

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	29.09.1987	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	49	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	56	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	27	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tvildesvegen 16A	5705 Voss	Vangen	Vangen	Voss

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	4621-49/56	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	9727264			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	2665/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1946	Areal, annet (bruk/brutto)	1037/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	31	Areal, totalt (bruk/brutto)	3702/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	97	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	105	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	179	3	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	70	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	89	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	89	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	108	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken

H0304	Hovedetasje	95	3	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	121	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	117	3	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	158	0	0	0	
U0101	Underetasje	74	3	1	1	Kjøkken
H0106	Hovedetasje	140	0	0	0	
H0105	Hovedetasje	72	0	0	0	
H0201	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	114	3	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	104	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	226	6	3	3	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	111	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	314/0	614/0	928/0
H02	Hovedetasje	8	753/0	172/0	925/0
H03	Hovedetasje	10	925/0	0/0	925/0
H04	Hovedetasje	4	490/0	0/0	490/0
H05	Hovedetasje	1	106/0	0/0	106/0
U01	Underetasje	2	77/0	251/0	328/0

enova

Energiattest

Adresse	**Tvildesvegen 16B, 5705 VOSS**
Dato for energimerking	**02.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-363105**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**9727264**
Gårdsnummer	**49**
Bruksnummer	**56**
Seksjonsnummer	**2**
Bruksenhetsnummer	**H0104**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1946	**Leilighet**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
70,0 m²	**70,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**Betong**
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon	
Mekanisk avtrekk	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
174,86

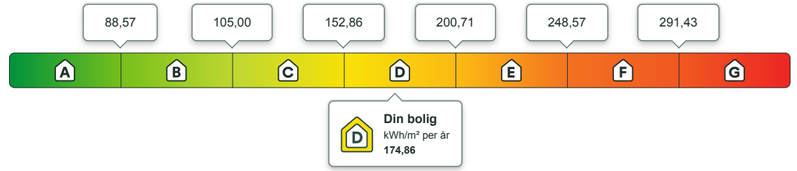
Tvildesvegen 16B, 5705 VOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 314,65	**175,92**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tvildesvegen 16B, 5705 VOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tvildesvegen 16B, 5705 VOSS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Tvildesvegen 16B, 5705 VOSS. Gnr. 49, bnr. 56, snr. 2 i Sameiga Rognsfossen, oppdragsnr.: 1140260136
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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