

# PROAKTIV

Moderne og innholdsrik  
enebolig i barnevennlige  
omgivelser. Garasje.

Flotte uteplasser med flere  
balkonger og takterrasse.

NADLANE 46





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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



# NADLANE

Innholdsrik og romslig enebolig i barnevennlige omgivelser. Gjennomtenkte løsninger og gode kvaliteter. Fint uteområde med flere terrasser, balkonger og herlig takterrasse. Meget gode solforhold.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Nadlane 46, 5708 VOSS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 244, bnr. 121, i Voss kommune

**Prisantydning:** 7.650.000,-

**Omkostninger:** 210.240,-

**Totalpris:** 7.860.240,-

**Kommunale avgifter:** 8.786,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2018

**Rom/soverom:** 7/5

**BRA:** 284 m²

**BRA-i:** 260 m²

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** I garasje, og på eiendommen for øvrig.

**Tomt:** 862.4 m²

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

|                        |                  |                  |                   |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2                      | 5                | 7                | 8                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side   | Nærområdet        |
| 12                     | 18               | 58               | 60                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger    | Kjerneinformasjon |
| 65                     | 66               | 72               | 93                |
| Vedlegg                | Egenerklæring    | Tilstandsrapport | Energiattest      |
| 98                     | 100              | 126              |                   |
| Ferdigattest           | Tegninger        | Budskjema        |                   |



# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,utrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eiendom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

"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."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



**Even Lindseth**

*Megler MNEF*

**Mobil:** 98 23 96 56

**E-post:** el@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Voss

**Telefon:** 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

## Velkommen til Nadlane 46!

Moderne og praktisk enebolig med spennende arkitektur, gjennomtenkte løsninger og gode kvaliteter. Her bor man i et trygt og godt bomiljø i landlige omgivelser i et hyggelig nabolag, med god plass både inne og ute. Kort vei til fine turmuligheter, både sommer som vinter. Boligen har en familievennlig planløsning med bl.a. fem soverom, to bad, gjestetoalett, vaskerom og gode lagringsmuligheter. Kjøkkenet er innredet med et lekkert Husebykjøkken med hvitevarer levert av Siemens Studioline. Tomten er opparbeidet med herlige uteplasser, inkludert balkonger og takterrasse, som gjør det enkelt å nyte solens gang. Gode parkeringsmuligheter i garasje og i eget tun, som er asfaltert.

Megler MNEF **Even Lindseth**



«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](mailto: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!





# BULKEN

Kommune: Voss / Område: Nadlane

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på.  
Bor du riktig - har du det bedre.

**Beliggenhet**  
Enebolig med landlig og barnevennlig beliggenhet på Nadlane, ca. 10 km fra Voss sentrum. Fra eiendommen har man herlig utsikt og meget gode solforhold. I området er det flotte turmuligheter både sommer og vinter, og en liten kjøretur unna ligger f.eks. Dalane Skisenter med lysløype. Til Bulken stasjon er det ca. 5 minutter å kjøre.

**Bebyggelse**  
Boligområde bestående av eneboliger og småhus.

**Adkomst**  
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



## OFFENTLIG TRANSPORT

|    |                                 |                   |
|----|---------------------------------|-------------------|
| 🚶  | Lunde<br>Linje 952, 957         | 9 min 🚶<br>0.8 km |
| 🚊  | Seimsgrend stasjon<br>Linje R40 | 4 min 🚊<br>2.5 km |
| ✈️ | Bergen Flesland                 | 1 t 31 min 🚊      |

## DAGLIGVARE

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Bunnpris Voss<br>Søndagsåpent | 11 min 🚊<br>10.6 km |
| Kiwi Vangen                   | 12 min 🚊            |

## VARER/TJENESTER

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 📺 Vangen                  | 13 min 🚊 |
| 📺 Vitusapotek Vossevangen | 12 min 🚊 |

## SPORT

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Bulken skule<br>Aktivitetshall                | 7 min 🚊<br>4.5 km |
| ⚽ Eideshagen idrettsplass<br>Fotball, friidrett | 7 min 🚊<br>6.2 km |
| 🏊 MOVA Vangsgata                                | 13 min 🚊          |
| 🏊 SKY Fitness Voss                              | 13 min 🚊          |



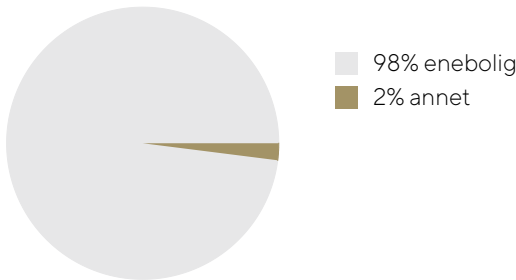
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



BOLIGMASSE



SKOLER

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Bulken skule (1-7 kl.)       | 7 min   |
| 90 elever, 6 klasser         | 4.5 km  |
| Voss ungdomsskule (8-10 kl.) | 13 min  |
| 559 elever, 43 klasser       | 11.3 km |
| Voss gymnas                  | 14 min  |
| 370 elever                   | 11.7 km |
| Voss vidaregåande skule      | 14 min  |

BARNEHAGER

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Bulken barnehage (1-5 år)     | 7 min   |
| 30 barn                       | 4.5 km  |
| Hagahaugen barnehage (1-5 år) | 12 min  |
| 33 barn                       | 11.8 km |
| Rogne barnehage (1-5 år)      | 13 min  |
| 18 barn                       | 11.4 km |





# VELKOMMEN TIL NADLANE 46

### Parkering

I garasje, og på eiendommen for øvrig.

### Tomtestørrelse

862 m<sup>2</sup>

### TAKST OG TILSTAND

#### Byggemåte

Byggegrunnen består av fjell. Tomten er opparbeidet med grusmasser. Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser, utført fra 2018. Grunnmuren er utført i betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Taket har pappbelegg og er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Det er pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er takterrasse og terrasse på understøttende konstruksjon. Platting i front av boligen. Trapper i tre/betong.

Tilstandsgrad 2 (TG2):  
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Bygningen er fra 2018, og utvendig kledning fremstår i dag med kun original fabrikkgrunning. Det er ikke påført det foreskrevne toppstrøket/sluttbehandlingen etter montering.  
Innvendig > Overflater - gulv: Gulv på kjøkken er utført med laminat, flis og belegg. 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.  
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / bod (6,9 kvm) > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.  
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / bod (6,9 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.  
Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,7 kvm) > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.  
Våtrom > Kjeller > Bad (12,1 kvm) > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT  
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / bod (6,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.  
Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET  
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Bygningssakskyndig  
Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 2. juli 2026)





MEGET FLOTTE  
UTEPLASSER, HVOR MAN  
KAN FØLGE SOLENS  
GANG GJENNOM DAGEN







PRAKTISK MED  
TERRASSER SOM ER  
DELVIS OVERBYGD





# VELKOMMEN INN!

## Innhold

Boligens innvendige kvaliteter består av gulv med laminat, flis og belegg. Vegger og himlinger er kledd med malte plater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Det er stålppe og vedovn. Her er malt tretrapp og malte, glatte innvendige dører. Hovedetasjen inneholder vindfang m/trapp, 1 soverom og sportsbod brukt som kontor/soverom, stue/kjøkken, vindfang og gang, vaskerom/bod, garderobe, bad og gjestettoalett. Kjelleretasjen har 4 soverom, stue, bad, 2 boder, teknisk rom med mulighet for å installere opplegg for vaskemaskin, hall m/trapp og garderobe. Parkering i garasje. Tomten er opparbeidet med terrasser, plen og bærbusker som rips, solbær, bringebær, stikkelsbær og jordbærplanter.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 136 kvm

Total BRA: 136 kvm

1. etasje

BRA-i: 124 kvm

BRA-e: 24 kvm

Total BRA: 148 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 50 kvm

1. etasje: 65 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

Innholdsrik og moderne enebolig med en flott kombinasjon av spennende arkitektur, gjennomtenkte løsninger og gode kvaliteter. Her får du en bolig som passer for en familie som ønsker god plass både inne og ute, kombinert med store vindusflater, og den generøse takhøyde gir en luftig romfølelse og flott utsikt mot omgivelsene. Boligen har en funksjonell og familievennlig planløsning med hele fem soverom, to bad og eget vaskerom. Kjøkkenet er innredet med et lekkert Husebykjøkken med hvitevarer levert av Siemens Studioline, med to stekeovner, den ene med damp og den andre med kombinert mikrobølgeovn. Videre har man fryseskap og kjøleskap, Siemens ekstra stor koketopp, oppvaskmaskin fra Siemens Studioline samt praktisk sentralstøvsuger med feielist. Rikelig med oppbevaringsplass, med blant annet kjøkkenøy med skaplass. Fra kjøkkenet er det utgang til en liten balkong, hvor man kan nyte morgen- og formiddagssolen. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisestuemøblement.

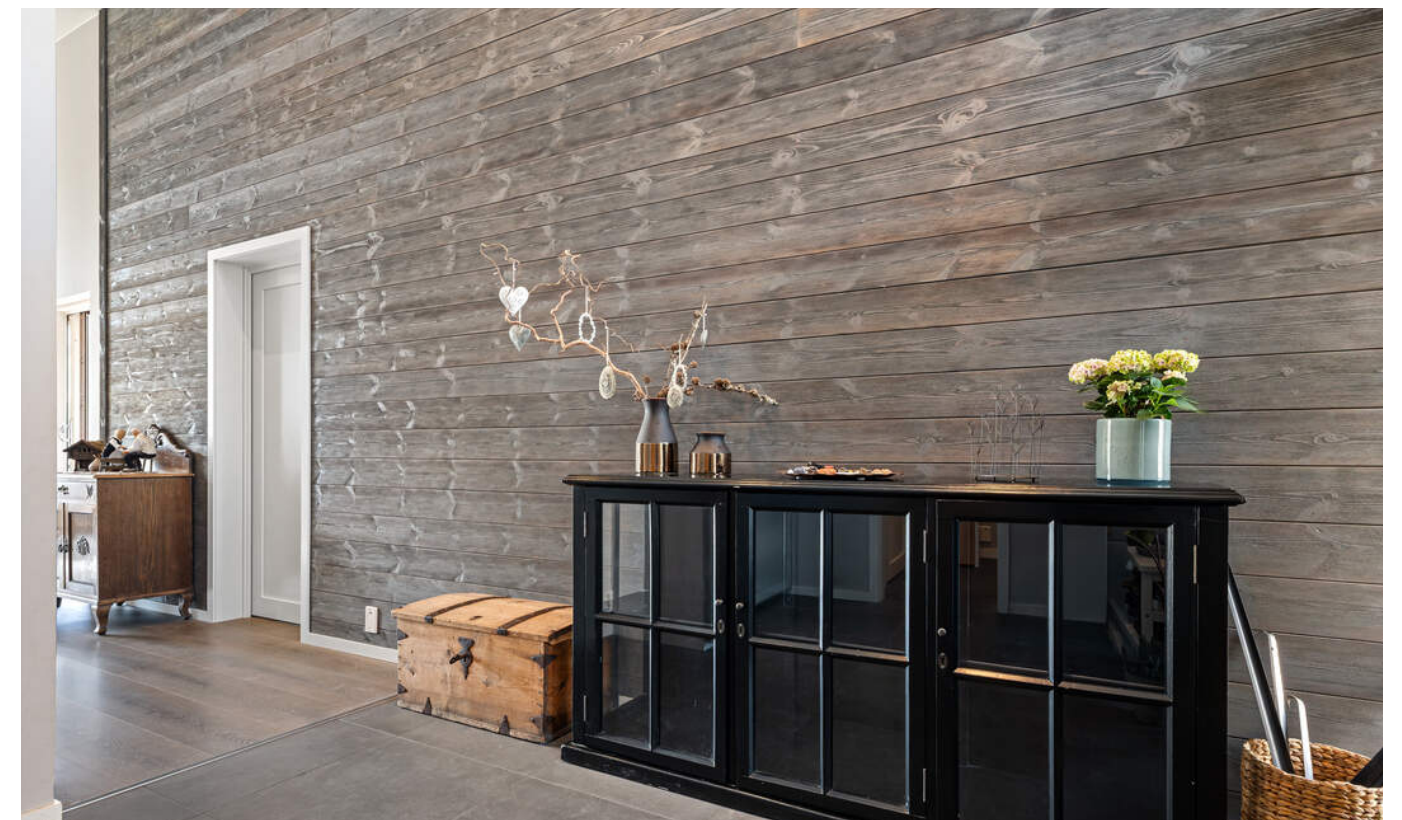
Eiendommen byr på flere uteplasser med ulike solforhold, slik at man enkelt kan flytte seg etter solen – fra morgenkaffen i de første solstrålene til lange, lune kvelder ute. De romslige terrassene gir god plass til både spisegruppe, loungemøbler og sosiale soner. Tomten er pent opparbeidet med bærbusker, prydbusker og grønne plenarealer, og byr på gode muligheter for både lek, avslapning og hageglede. Et stort asfaltert tun sørger samtidig for rikelig med parkeringsplass til flere biler.





# 1. ETASJE

Romslig entré med fantastisk takhøyde og lekre, store fliser på gulv.  
Skyvedørsgarderobe og flott kontrastvegg med panel på vegg.





# STUE

Strålende stue med supre lys- og utsiktsforhold. Legg merke til den flotte peisinnnsatsen med glassdører, som fungerer fint som rominndeler.



Dette er en bolig som kombinerer plass, lys, utsikt og gode uteområder på en svært tiltalende måte – et hjem som fungerer både til hverdags og til festlige anledninger.

Huset går over to plan + takterasse, og hovedetasjen/1. etasje har et praktisk inngangsparti med takoverbygg med belysning. Her er det inngang til både garasje og til det praktiske vaskerommet på motsatt side, eller man kan gå rett inn i den store hallen med lekre fliser og varm panel på sideveggen. I front av vaskerommet er det et vindfang med garderobeløsning, og selve vaskerommet er flott innredet med skuffer, benkeplate og utslagsvask. Her er det også gode tørkemuligheter.

Fra hallen kan man enten gå videre inn til stuen og kjøkkenet eller gå inn til gjestetoalettet og hovedsoverommet. Hovedsoverommet er romslig med walk-in closet og eget bad, med vegghengt wc, dusjhjørne og lekker baderomsinnredning fra Dansani med innvendig belysning. Før man kommer til stuen er det tilkomst til et ekstra rom med skyvedør, som brukes som kontor/gjesterom. Dette rommet er opprinnelig tegnet som en sportsbod. Stuen har store vindusflater og generøs takhøyde, og mellom stue og kjøkken er det en dekorativ peisovn som også fungerer fint som romdeler. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med glassrekkverk og takoverbygg. Man kan så gå videre opp på takterrassen om man vil nyte de siste solstrålene for dagen.

Boligens underetasje inneholder gang med varmekabler, stort teknisk rom med ventilasjon, utslagsvask og varmtvannsbereder. Her er også sikringsskap og sentralstøvsuger. Om man ønsker et ekstra kjøleskap eller frys er det god plass til dette her. Videre er det en bod med meget gode lagringsmuligheter. Her er det montert flere stikkontakter, samt et hyllesystem. Denne etasjen har hele 4 gode soverom med varmekabler i gulv, og 3 av soverommene har vinduer fra gulv til tak. Ett av soverommene har walk-in garderobe og egen utgang til terrasse med takoverbygg. Mellom soverommene er det en romslig tv-stue med utgang via glasskyvedør til en stor terrasse med takoverbygg. Overflatene er lyse og det er downlights i tak.

Gang med lagringsplass i skyvedørgarderobe. Her er et romslig bad som er innredet med møblelement fra Linn Bad, med stort speil og innebygd belysning og to servanter. I taket er det dimmbare downlights. Toalettet er vegghengt. Dusjhjørne med innskyvbare glassvegger. Alle armaturer er levert av Vikingbad. Det er også klargjort for badekar, viss man





skulle ønske å installere det.

#### Oppvarming

Elektrisk, med varmekabler og vedovn i stue.

#### Info strømforbruk

ca. 30 000 kwh pr. år.

#### 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](http://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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.







## HØYT UNDER TAKET OG STORE VINDUSFLATER

Luftig romfølelse med veldig gode lysforhold og nydelig utsikt.



## KJØKKEN OG STUE I ÅPEN LØSNING





STOR TERRASSE MED  
UTGANG FRA STUE I  
1. ETASJE.  
STRÅLENDE UTSIKT.





# KJØKKEN

Stilfull kjøkkeninnredning fra Husebye med integrerte hvitevarer levert av Siemens Studioline, med to stekeovner. Rikelig med oppbevaringsplass, med blant annet kjøkkenøy med skuffeseksjon.



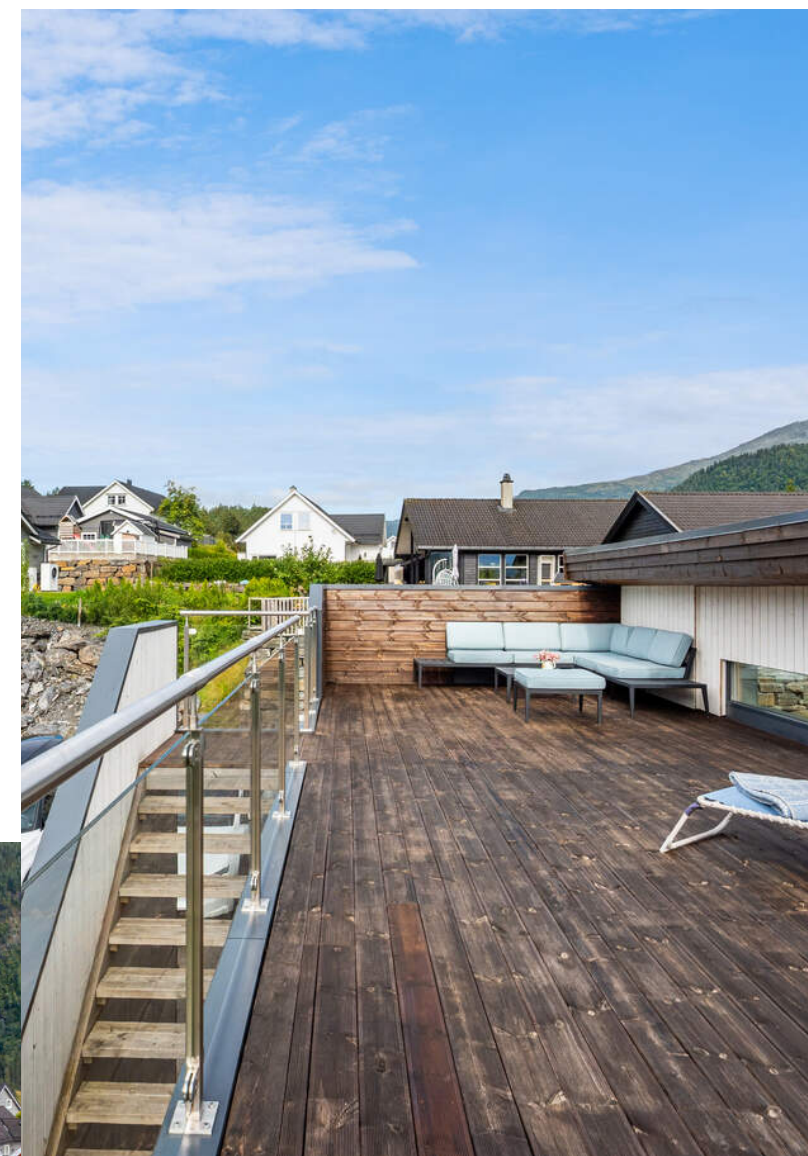




BALKONG UTENFOR  
KJØKKENET MED  
MORGEN- OG  
FORMIDDAGSSOL

## TAKTERRASSE

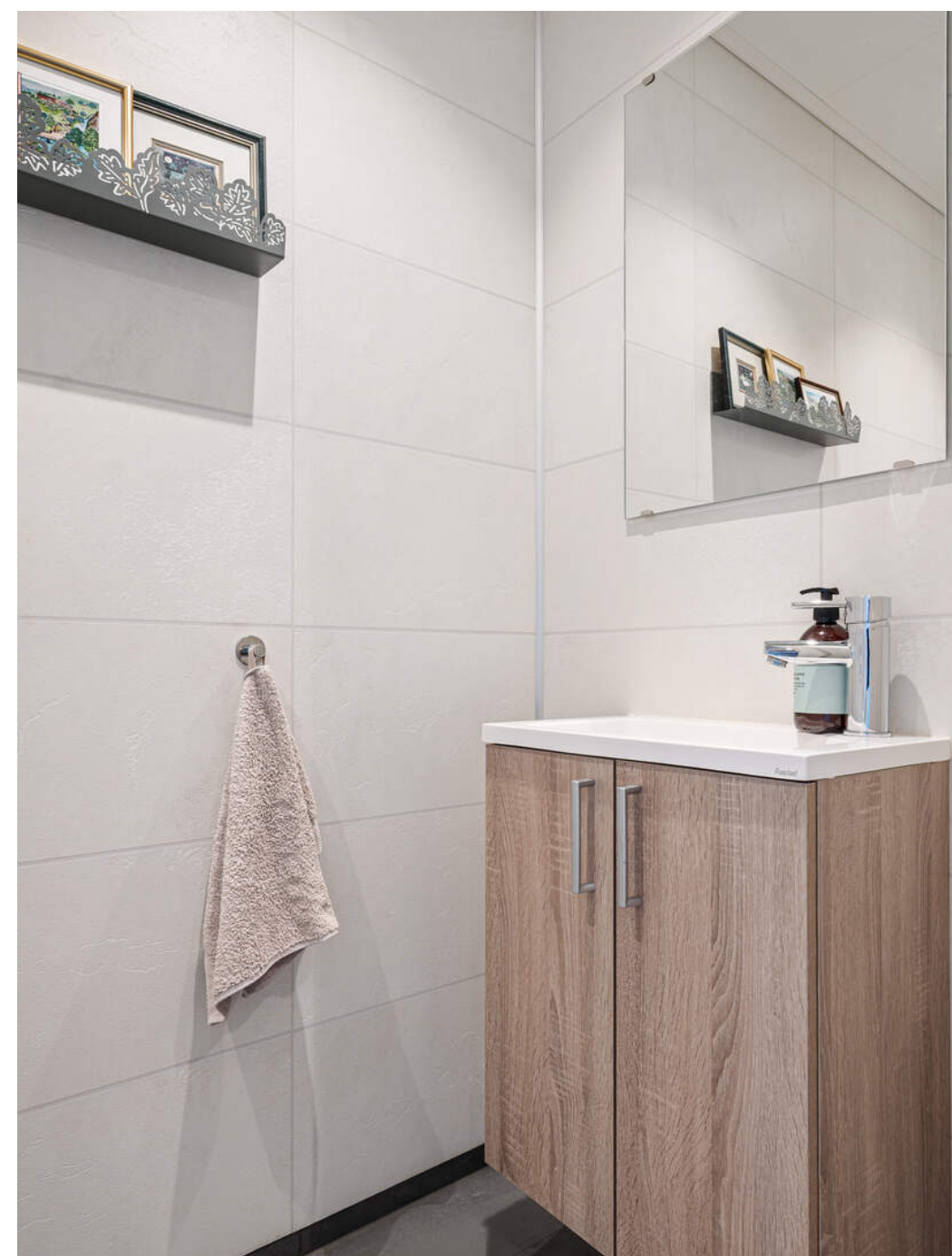
Herlig takterrasse med tilkomst fra  
utvendig trapp. Her kan man nyte de siste  
solstrålene for dagen.







FLOTT BAD I  
FØRSTE ETASJE MED  
DUSJHJØRNE OG  
BADEROMSINNREDNING



Gjestetoalett i 1. etasje



# VASKEROM

Praktisk vaskerom i 1. etasje som er innredet med skuffer, benkeplate og utslagsvask. Her er det også gode tørkemuligheter.



## VASKEROM

I front av vaskerommet er det et vindfang med garderobeløsning. Dette rommet har tilkomst både fra gang og fra utsiden av boligen ved inngangdøren.





# SOVEROM

1. etasje har et romslig soverom med walk-in garderobe og direkte tilkomst til bad.



WALK-IN GARDEROBE ->





## KONTOR/GJESTEROM

Dette rommet var opprinnelig en sportsbod, men er i dag i bruk som kontor. Tilkomst via skyvedør fra entré/stue.



Tilkomst til underetasjen via trapp.



# UNDERETASJE

Underetasjen inneholder blant annet 4 soverom, stue med utgang til terrasse, bad, 2 boder og teknisk rom.



## STUE I UNDERETASJE







ATTRAKTIV, OVERBYGD  
TERRASSE UTENFOR  
STUEN I UNDERETASJEN



# SOVEROM

Denne etasjen har 4 gode soverom, hvorav 3 av rommene er av meget god størrelse og har vinduer fra gulv til tak. Fra det ene soverommet er det utgang til overbygd terrasse.







## SOVEROM MED WALK-IN GARDEROBE

Fra dette rommet er det tilkomst til  
overbygget terrasse.





TERRASSE MED UTGANG  
FRA DET ENE  
SOVEROMMET.







## SOVEROM





# BAD

Romslig, lekkert bad, med møblement fra Linn, med stort speil og innebygd belysning og to servanter. Toalettet er vegghengt. Dusjhjørne med innskyvbare glassvegger. Det er også klargjort for badekar, viss man skulle ønske å installere det.

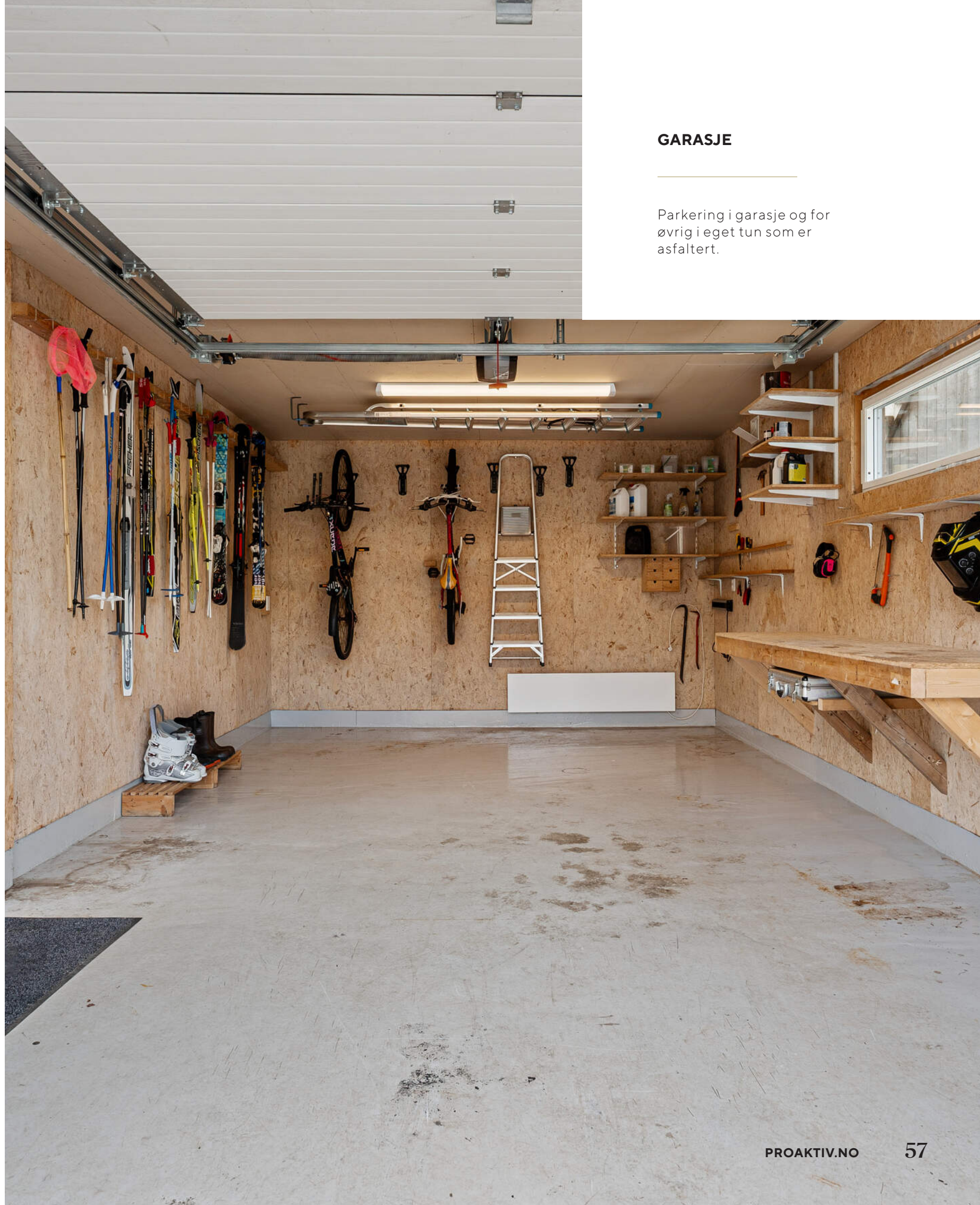






## BOD OG TEKNISK ROM

Rikelig med lagringsplass i bod. Her er også utvendig bod med tilkomst fra terrasse.



## GARASJE

Parkering i garasje og for øvrig i eget tun som er asfaltert.



PLANTEGNINGER

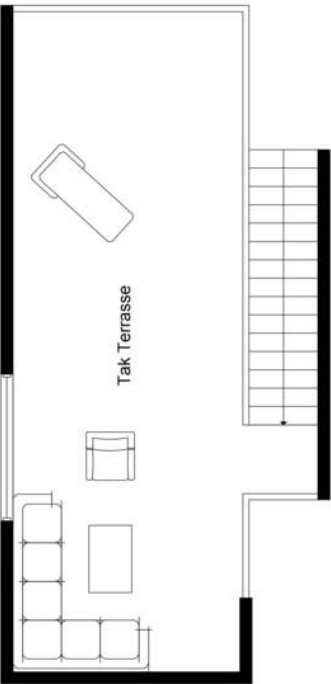
Nadlane 46 - 1. Etasje



Nadlane 46 - U. Etasje



Nadlane 46 - Tak Terrasse





# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

862 m<sup>2</sup>

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.471.522,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.886.086,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Gebyr brannforebyggelse kr. 678.  
Eiedomsskatt bolig kr. 8 108,01.

### Kommunale avgifter

8.786,- for 2025

### Eiendomsskatt

8.108,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### 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.

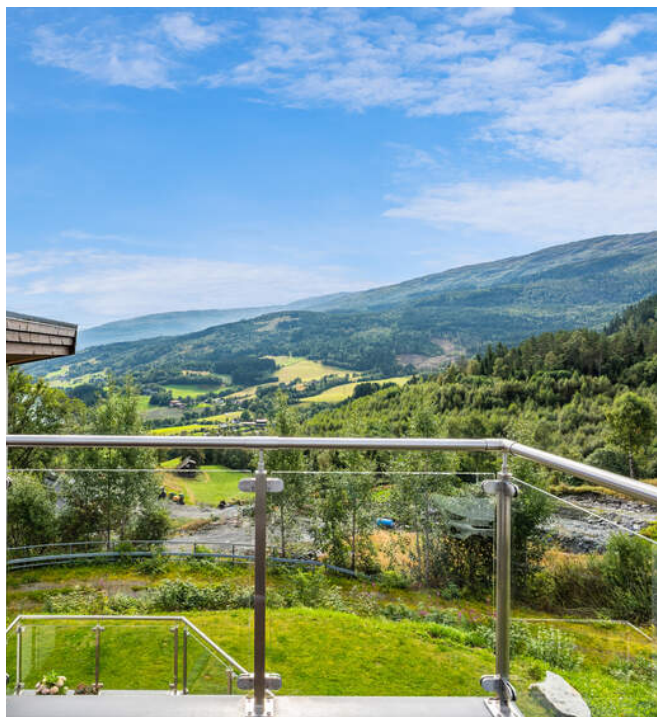
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Faktura privat vann og avløp kr. 11.280 for første halvår 2026, betalt til Bulken Utvikling AS. Andre halvår for 2026 blir fakturert med lik sum. Det blir fakturert vann og kloakk 2 ganger i året 01.04 og 01.10, med priser etter Voss Herad sine satser.

Abonnementspris 2026 vatn Kr. 1524,- eks mva + abonnementspris 2026 kloakk Kr. 1678,- eks mva.  
Renovasjon kr. 5720 pr. år, abonnement normalhushold.  
Avgift til Nadlane Grendalag kr. 446 pr. mnd. Til brøyting og annet vedlikehold. Sum blir indeksregulert.



Tv/internett via fiber kr. 749 pr. mnd.  
Fyringskostnader ved ca. kr. 3000 pr. år.  
Byggforsikring ca. kr. 9000 pr. år.  
Innboforsikring.  
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

### Diverse

Det er ingen dør mellom garasje og sportsbod. Sportsbod er i dag i bruk som kontor/gjesterom, dette er ikke omsøkt.  
Det er ikke skyvedør mellom soverom og gang i kjeller ved trapp, det er vanlig dør. Det r dør fra gang og inn til stue.  
I underetasjen er det lagt rør fra teknisk rom til soverom, som muliggjør å lage nåværende soverom om til kjøkken ved evt. utleie.  
Alarm fra Verisure.  
Det er montert utekran.  
Det er trekkerør til fremtidig solskjerming på stuevindue.  
Boligen har redskapsbod.  
På hovedsoverommet kan man ha kullfilter på toalettet.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.10.2018.  
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.

Sportsbod i kjeller er tatt i bruk som kontor/gjesterom.  
Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig.  
Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

## Kjerneinformasjon

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.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 31. oktober 2018

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/244/121:  
17.01.2008 - Dokumentnr: 45840 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4621 Gnr:244 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1497227 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1235 Gnr:244 Bnr:121

### 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 862 m2  
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:  
Id 123509005  
Navn: Nadlane bustadfelt - Reguleringsendring  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 15.10.2009  
Delareal 862 m2  
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

### Vei/Vann/Avløp

Privat vann og avløp. Felles renseanlegg.  
Tilkomst via offentlig til privat 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

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 8. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 650 000,00 (Prisantydning)

7 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
191 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

192 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
210 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

7 842 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
7 860 240,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

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

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

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

Boligselgerforsikring

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



**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

Takhengte lamper på kjøkken medfølger. Det er lameller på 3 soverom i underetasjen og på hovedsoverommet. Det er også lameller på kjøkken og stue fra Luxaflex.

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**

Asle Mykkeltveit  
Linn-Marielle Aadnekvam

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 107 100 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 300,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 260.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 845.

Totale kostnader kr. 58 105.

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**Personopplysningsloven**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Dato salgsoppgave**  
27.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Proaktiv Voss  
Eiendomsmegling AS



# Egenerklæring

Nadlane 46, 5708 VOSS

17 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nadlane 46

Nadlane 46

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?

2018

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.

Siden den var ny i 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Mykkeltveit, Asle

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2

66

NADLANE 46

PROAKTIV.NO

67





Rør

11

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannverk, og avløp.

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

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

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?

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring





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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 53498186**

Egenerklæringsskjema

|                  |            |
|------------------|------------|
| Name             | Date       |
| Asle Mykkeltveit | 2026-06-17 |

Identification

 Asle Mykkeltveit



# Tilstandsrapport



 Enebolig



 Nadlane 46, 5708 VOSS

 VOSS kommune

# gnr. 244, bnr. 121

**Sum areal alle bygg: BRA: 284 m<sup>2</sup> BRA-i: 260 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 18970-2173

Eiendomsverdi ref nr: JL8767

**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 tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningssakkynndige 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

Em Abbedissen

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



Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 2 av 21



Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
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 byggregler 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 byggregler

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, rektverk, 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 3 av 21

Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
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.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 4 av 21



Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 2018  
Eigar har hatt boligen siden byggeår

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Enebolig - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har pappbelegg og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Det er pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det er malte vinduer 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 malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Det er takterrasse og terrasse på understøttende konstruksjon. Platting i front av boligen Trapper i tre/betong

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med laminat, flis og belegg. Veggene og himlingene er kledd med malte plater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. 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. Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger Det er stålppe og vedovn. 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 Gulvet har belegg, og veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Målte verdi 15,5 % er ok - grønt Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet Det er malt tretrapp. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Det er av eier opplyst om forekomst av sølvkre i rommet. Sølvkre er vanlige insekter som trives i fuktige miljøer som våtrom, og forekomsten er i seg selv ikke ensbetydende med en bygningsskade eller fuktlekkasje. Det anbefales likevel å sørge for god utlufting og renhold for å redusere trivselsforholdene for insektene.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom / bod (6,9 kvm)  
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest  
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.  
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 13 - 20 mm/m.  
Fall fra dør 8 mm/m  
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.  
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeum.  
Våtrommet har balansert ventilasjon.  
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 1. Etasje › Bad (5,7 kvm)  
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.  
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.  
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 - 21 mm.  
Fall fra dør 6 mm/m  
Fall fra vegg ved toalett 1 mm/m  
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.  
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.  
Innredning fra Linn Bad  
Våtrommet har balansert ventilasjon.  
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Kjeller › Bad (12,1 kvm)  
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferditattest.  
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.  
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 26 -38 mm/m ved sluk.  
Fall fra dør 1 mm/m  
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet.  
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.  
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.  
Innredning fra Linn Bad  
Våtrommet har balansert ventilasjon.  
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i garderobe, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 5 av 21

Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Beskrivelse av eiendommen

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huseby kjøkken  
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, en stekeovn kombinert med mikrobølgeovn og en stekeovn med dampfunksjon, kaffemaskin og oppvaskkum av stål. Det er glassplate på vegg ved induksjonstopp og ved vask Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.  
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.  
Det er balansert ventilasjon.  
Inspeksjon/rens av ventilasjonsanlegg i 2024, utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS  
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.  
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert 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.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell.  
Tomten er opparbeidet med grusmasser. Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser, utført fra 2018. Grunnmuren er utført i betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 6 av 21



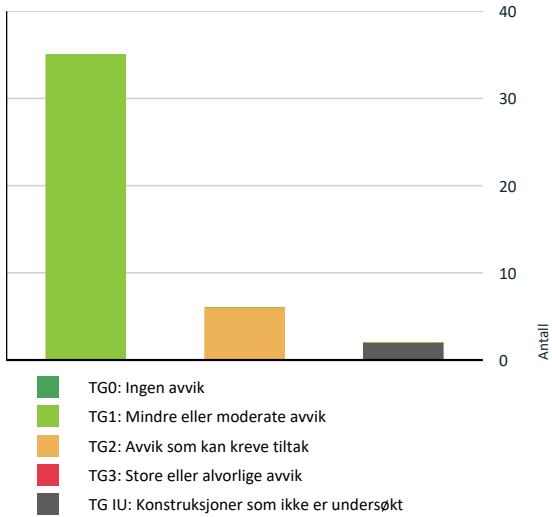
Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

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

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / bod (6,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / bod (6,9 kvm) > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / bod (6,9 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,7 kvm) > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad (12,1 kvm) > Overflater gulv [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



Byggeår  
2018

Kommentar  
Opplyst ved befaring

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket har pappbelegg og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Det er pullttak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater.

#### Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Bygningen er fra 2018, og utvendig kledning fremstår i dag med kun original fabrikkgrunning. Det er ikke påført det foreskrevne toppstrøket/sluttbehandlingen etter montering.

#### Konsekvens/tiltak

- For å forhindre ytterligere nedbrytning og fuktskader i treverket, må hele fasaden vaskes grundig, eventuelt grunnes på nytt der grunningen er slitt bort, og påføres minimum to strøk utvendig maling eller beis snarest mulig.



#### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

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

#### Ytterdører

#### Beskrivelse

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

#### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Det er takterrasse og terrasse på understøttende konstruksjon.

#### Terrasser og plattinger på terreng

#### Beskrivelse

Platting i front av boligen

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 7 av 21

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 8 av 21

Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO





Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### ⚠️ TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapper i tre/betong

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

#### Konsekvens/tiltak

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



### INNENDIG

### ⚠️ TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv er utført med laminat, flis og beleg.

#### 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, alternativt må overganger mot innredning og vegger forsegles grundig med elastisk fugemasse

### ⚠️ TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Veggene og himlingene er kledd med malte plater.

### ⚠️ TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

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.

### Radon

#### Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Det er ståpipe og vedovn.

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feirvesen

### ⚠️ TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet har beleg, og veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Målte verdi 15,5 % er ok - grønt

Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet



### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 9 av 21

Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### ⚠️ TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.

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

### ⚠️ TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

#### Beskrivelse

Det er av eier opplyst om forekomst av sølvkre i rommet. Sølvkre er vanlige insekter som trives i fuktige miljøer som våtrom, og forekomsten er i seg selv ikke ensbetydende med en bygningsskade eller fuktlekkasje. Det anbefales likevel å sørge for god utlufting og renhold for å redusere trivselsforholdene for insektene.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,9 KVM)

##### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest

#### 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,9 KVM)

### ⚠️ TG 1 Dokumentasjon for våtrom

#### 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,9 KVM)

### ⚠️ TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,9 KVM)

### ⚠️ TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 13 - 20 mm/m.  
Fall fra dør 8 mm/m

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



#### 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,9 KVM)

### ⚠️ TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

#### 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,9 KVM)

### ⚠️ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 10 av 21



Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

#### 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,9 KVM)

##### TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

#### 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,9 KVM)

##### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

#### 1. ETASJE > BAD (5,7 KVM)

### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.

#### 1. ETASJE > BAD (5,7 KVM)

##### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

#### 1. ETASJE > BAD (5,7 KVM)

##### TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

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

#### 1. ETASJE > BAD (5,7 KVM)

##### TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 - 21 mm.  
Fall fra dør 6 mm/m  
Fall fra vegg ved toalett 1 mm/m

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



#### 1. ETASJE > BAD (5,7 KVM)

##### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 11 av 21

Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



#### 1. ETASJE > BAD (5,7 KVM)

##### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.  
Innredning fra Linn Bad

#### 1. ETASJE > BAD (5,7 KVM)

##### TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

#### 1. ETASJE > BAD (5,7 KVM)

##### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

#### KJELLER > BAD (12,1 KVM)

### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferditattest.

#### KJELLER > BAD (12,1 KVM)

##### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

#### KJELLER > BAD (12,1 KVM)

##### TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

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

#### KJELLER > BAD (12,1 KVM)

##### TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 26 -38 mm/m ved sluk.  
Fall fra dør 1 mm/m

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 12 av 21



Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport



KJELLER > BAD (12,1 KVM)

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

KJELLER > BAD (12,1 KVM)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Innredning fra Linn Bad

KJELLER > BAD (12,1 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD (12,1 KVM)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (57,8 KVM)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Huseby kjøkken  
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, en stekeovn kombinert med mikrobølgeovn og en stekeovn med dampfunksjon, kaffemaskin og oppvaskkum av stål. Det er glassplate på vegg ved induksjonstopp og ved vask  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.



Rørøpplagg i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (57,8 KVM)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 13 av 21

Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Inspeksjon/rens av ventilasjonsanlegg i 2024, utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.



### 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 mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.



### Branntekniske 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.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med grusmasser. Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser, utført fra 2018.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

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

Oppdragsnr.: 18970-2173

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 14 av 21



Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

#### Konsekvens/tiltak

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

Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## 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

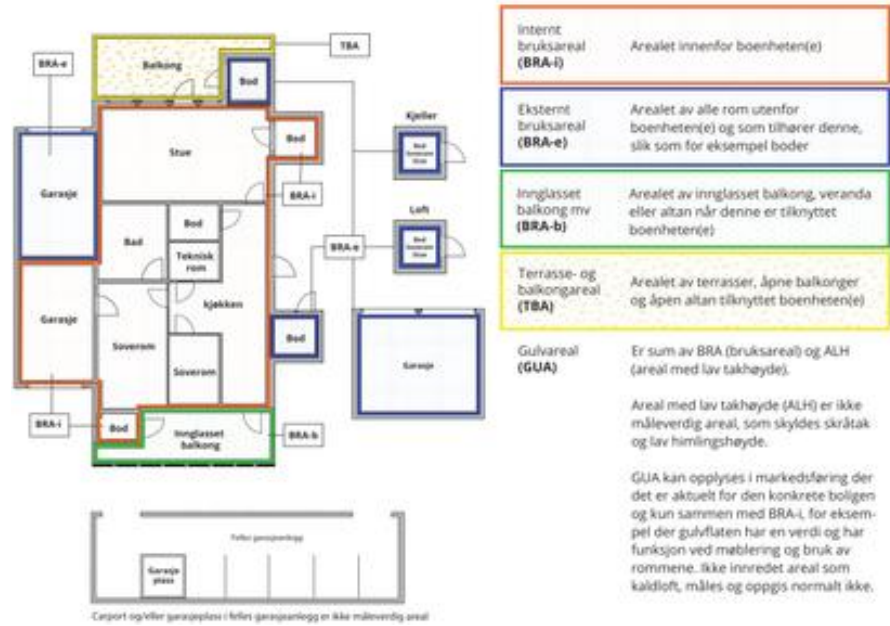
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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



Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Arealer

### Enebolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje | 124                        | 24                          |                            | 148 | 65                              |
| Kjeller   | 136                        |                             |                            | 136 | 50                              |
| SUM       | 260                        | 24                          |                            |     | 115                             |
| SUM BRA   | 284                        |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                                                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang m/trapp (16,6 kvm), soverom (7,5 kvm), stue/kjøkken (57,8 kvm), vindfang (3,7 kvm), gang (3,8 kvm), vaskerom / bod (6,9 kvm), soverom 2 (12,9 kvm), garderobe (3,2 kvm), bad (5,7 kvm)                                 | Garasje (22,6 kvm)          |                            |
| Kjeller   | Soverom (13,9 kvm), soverom 2 (11,2 kvm), soverom 3 (10,8 kvm), soverom 4 (10,1 kvm), stue (21,1 kvm), bad (12,1 kvm), bod (4,5 kvm), bod 2 (17,3 kvm), teknisk rom / bod (11 kvm), hall m/trapp (6,5 kvm), garderobe (4,8 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

  
*Kommentar:* 2024: Inspeksjon/rens av ventilasjonsanlegg - Utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS

Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 02.7.2026 | Ken Abbedissen         | Takstingeniør |
|           | Asle Mykkeltveit       | Kunde         |
|           | Linn-Marielle Aadekvam |               |

### Matrikkeldata

| Kommune                                                           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 4621 VOSS                                                         | 244  | 121  |      | 0    | 862.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Nadlane 46                                      |      |      |      |      |          |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Mykkeltveit Asle, Aadnekvam Linn-Marielle |      |      |      |      |          |                         |            |



Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg i eit etablert område med tilsvarande bebyggelse frå perioden.  
Eigedommen ligg fint til i regulert område med god utsikt og god solgang.  
Avstand til Voss sentrum er 10 km.  
Til barnehage og skule på Bulken ca 4 km.  
Eigedommen har lett tilkomst og ligg på eit platå med utsikt mot Gråsida og Vangsvatnet.

Adkomstvei

Offentleg og privat.  
Eigedommen ligg i blindveg med begrensa lokal trafikk  
Det er asfaltert

Tilknytning vann

Privat.  
Bulken Utvikling.

Tilknytning avløp

Privat  
Felles renseanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|------|----------------|--------------|
| Frende    |          |      |                |              |
| Kommentar |          |      |                |              |

Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |            |           |  |             |       |         |
|------------------|------------|-----------|--|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar |  | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring    | 17.06.2026 |           |  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        | 22.08.2017 |           |  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 02.07.2026 |           |  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart   | 02.07.2026 |           |  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest     | 31.10.2018 |           |  | Gjennomgått |       | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



Nadlane 46, 5708 VOSS  
Gnr 244 - Bnr 121  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

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



## Energiattest



|                                             |                                                |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Nadlane 46, 5708 VOSS</b>     |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>21.08.2026</b> | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-336992</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>           | Bygningsnummer<br><b>300658932</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>244</b>                   | Bruksnummer<br><b>121</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                  | Brukseinsningsnummer<br><b>H0101</b>           |



### Energikarakteren

Energikarakteren angir kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



### Boliginformasjon

|                                             |                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>2018</b>                      | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>        |
| Bruksareal<br><b>284,0 m²</b>               | Oppvarma bruksareal<br><b>241,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>                | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>        |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Ved</b>      |                                        |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b> |                                        |



### Energi

Berekna vektat levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

#### Berekna vektat levert energi i normert klima

|                                        |
|----------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>125,63 kWh/m²</b> |
|----------------------------------------|

#### Berekna levert energi i lokalt klima

|                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>125,63 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>31 054 kWh</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|





Nadlane 46, 5708 VOSS

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| <div><div></div><div>Detaljer</div></div> |                    |
| Bygningsform<br>Nei                       | Vegger<br>Nei      |
| Vindauge<br>Nei                           | Golv<br>Nei        |
| Takkonstruksjon<br>Nei                    | Ytterdører<br>Nei  |
| Energibruk<br>Nei                         | Lekkasjetal<br>Nei |
| Solceller<br>Nei                          |                    |



Nadlane 46, 5708 VOSS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div></div><div>Tiltak</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <div><div><div><div></div><div>Brukertiltak</div></div><div><p>Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen</p><p>Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.</p><p>Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig</p><p>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.</p><p>Tiltak 3: Slå el.apparater helt av</p><p>Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.</p><p>Tiltak 4: Luft kort og effektivt</p><p>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.</p><p>Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer</p><p>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.</p><p>Tiltak 6: Tiltak utendørs</p><p>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.</p><p>Tiltak 7: Vask med fulle maskiner</p><p>Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.</p><p>Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen</p><p>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.</p></div></div></div> |



Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>





Johs. E. Øvsthus AS  
Postboks 524  
5703 VOSS

Tore Tveito

Ferdigattest, gbnr 244/121

Vi syner til søknad om ferdigattest motteken 23.10.2018

| Følgjande foretak har erklært ansvar i saka: |                                               |                         |           |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|-----------|
|                                              | Fagområde og tiltaksklasse                    | Føretak                 | Org.nr.   |
| ANSVSØK:<br>Dato: 05.10.2017                 |                                               | Johs E Øvsthus AS       | 979502486 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 05.10.2017                 | Betong, tømrararbeid, tilt. kl. 1.            | Johs E Øvsthus AS       | 979502486 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 05.10.2017                 | Rørleggerarbeid innvendig, tilt.kl. 1         | AS Søreide VVS          | 963930194 |
| ANSVPRO:<br>Dato: 05.10.2017                 | Plassering på tomta, tilt.kl.1                | Voss Oppmåling AS       | 997837401 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 05.10.2017                 | Grunnarbeid, tilt.kl 1                        | Flage Maskin AS         | 983389627 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 02.10.2017                 | Betongarbeider, tilt.kl. 1                    | H H D Bygg og Betong AS | 985574510 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 05.10.2017                 | Tømrararbeid, tilt. kl 1                      | Johs E Øvsthus AS       | 979502486 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 02.10.2017                 | Rørleggararbeid innanfor huskropp, tilt. kl 1 | AS Søreide VVS          | 963930194 |
| ANSVUTF:<br>Dato: 05.10.2017                 | Plassering av tiltaket, tilt. kl 1            | Voss Oppmåling AS       | 997837401 |
| UAVH. KONTROLL:<br>Dato: 05.10.2017          | Uavhengig kontroll, tilt.kl 1                 | Vestlandshus Voss AS    | 918070400 |

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på



bygningsmynde si avslutning av saka.

Vedlegg: **MÅ legges inn som fil under dokument i 360**  
Kopi til: **Kopimottakere må legges inn i 360 :**  
Indre Hordaland Miljøverk DA, Postboks 161, 5701 Voss  
Brannvernet (§22-bygg) – Intern kopi David Skjerven - DSK  
Kommunale krav – Intern kopi Miroslava Milinkovic – MM  
Landbruksmynde – Intern kopi Anders Gjøstein (gjelder driftsbygninger med gjødsellager)

Med helsing  
Voss kommune  
Byggesak

Jonny Rokne

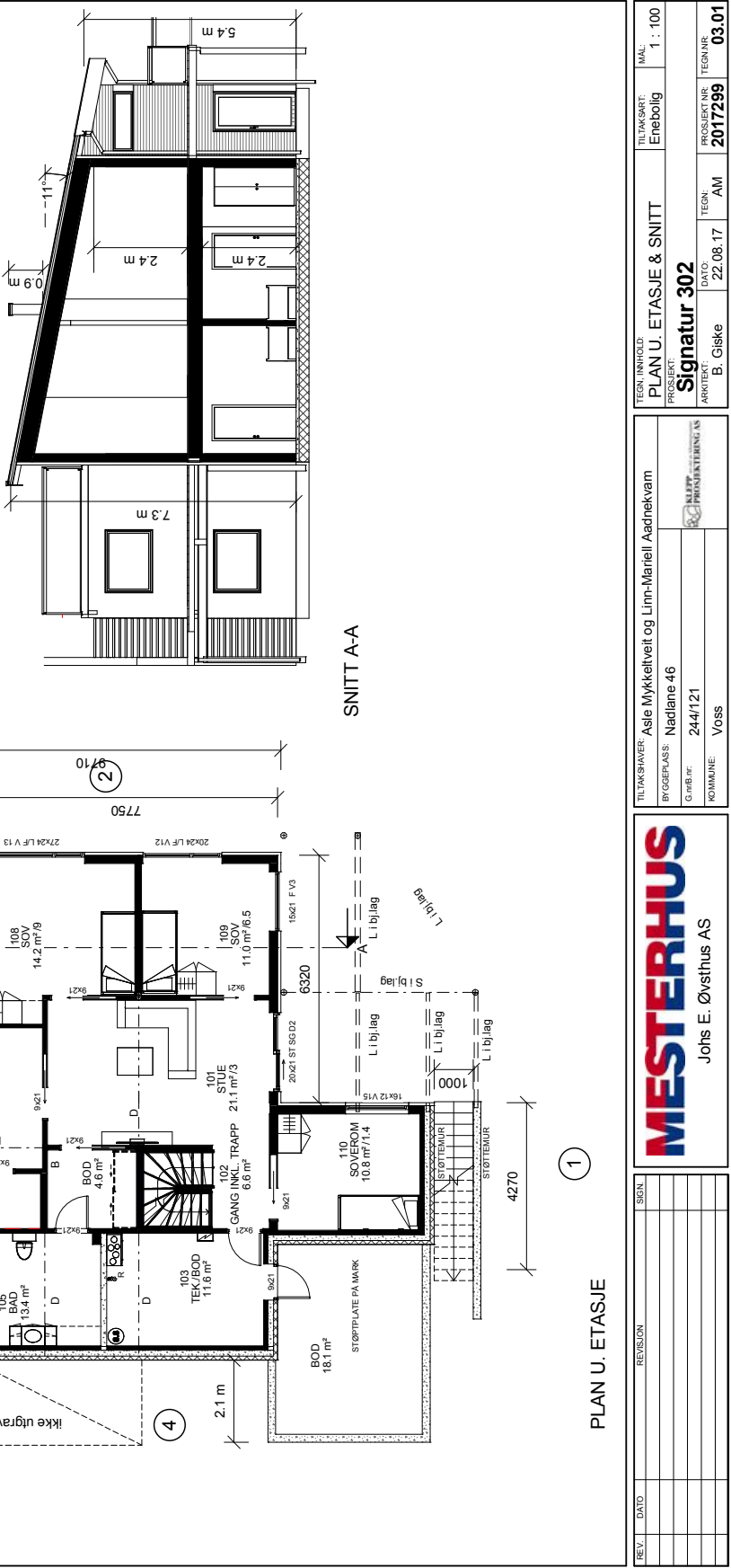
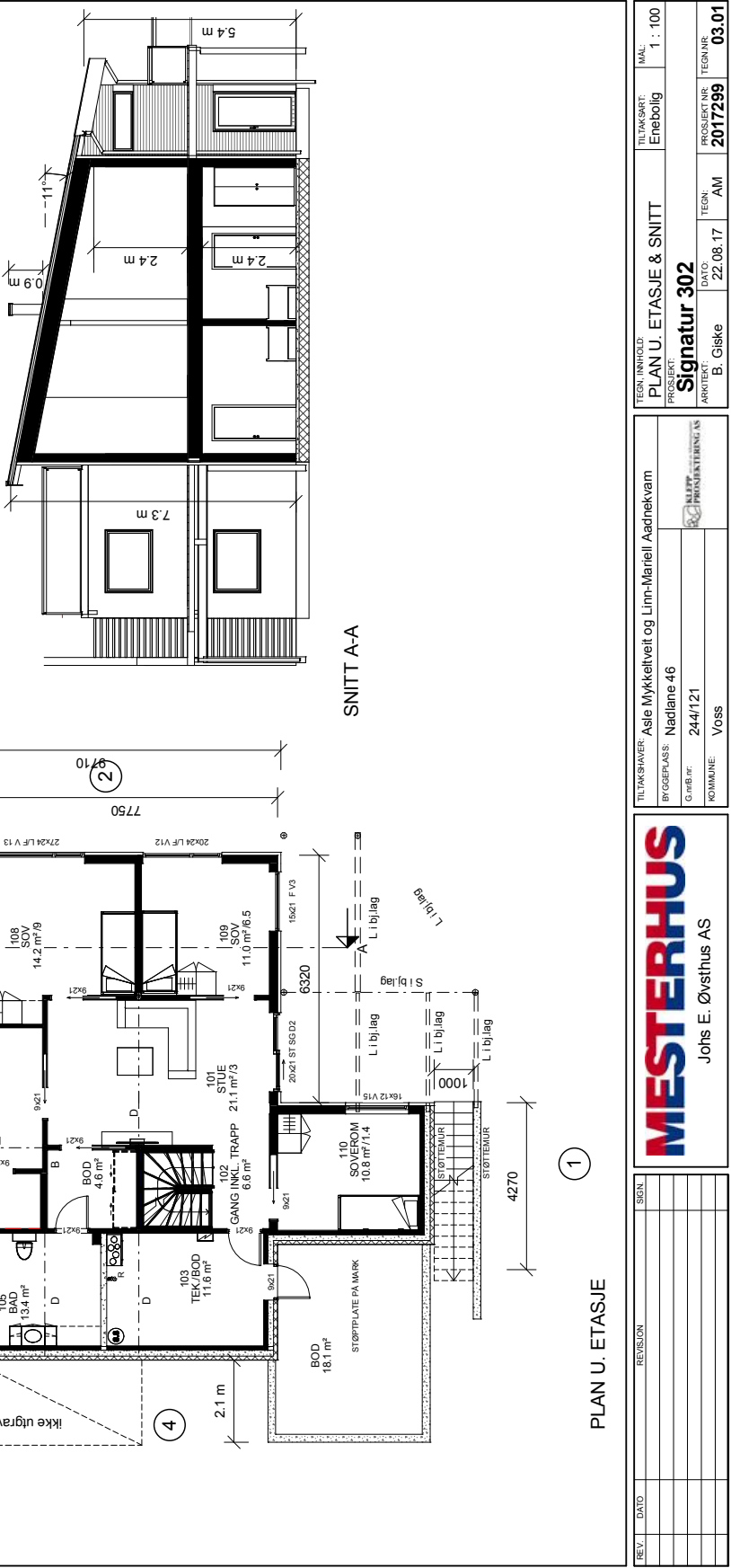
Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur



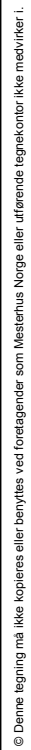
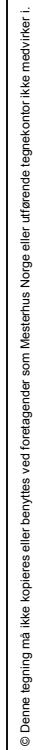














**Bulken Utvikling AS**

Postadresse  
Bjørkemoen 46  
5709 Voss

Org.nr.: **988 050 423**  
Foretaksregisteret  
NO988050423MVA

Org.nr. mva.: NO988050423MVA

ole@flagemaskin.no

Return to: Kledger AS, Postboks 6662, 0609 Oslo


**Asle Mykkeltveit**  
**Nadlane 46**  
**5708 Voss**

## Faktura

Inneverande halvår Nadlane 46  
Prisane er bassert på kommunale VA priser og avgifter 2026.  
Innmeldt bruksareal Voss Herad 284 m2  
BRA x 1,2 = m3 det beregnes forbruk av  
**Bet.betingelse:** Netto 10 dager

| Produkt                                                                     | Beskrivelse                     | Enh            | Ant.   | Enhetspris | Netto            |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|--------|------------|------------------|
| 100010                                                                      | Abonnementsgebyr vatn halvår    | (M) Stk        | 0,50   | 1 524,00   | 762,00           |
| 10001                                                                       | Vassavgift halvår av 340,8 m3   | (M) m3         | 170,40 | 22,81      | 3 886,82         |
| 100011                                                                      | Abonnementsgebyr kloakk, halvår | (M) Stk        | 0,50   | 1 678,00   | 839,00           |
| 100011                                                                      | Kloakkavgift halvår av 340,8 m3 | (M) m3         | 170,40 | 25,36      | 4 321,34         |
|                                                                             |                                 | <b>Netto:</b>  |        |            | <b>9 809,16</b>  |
| Mva. middels sats 15% (M): <b>NOK 1 471,37</b> Grunnlag <b>NOK 9 809,16</b> |                                 | <b>Brutto:</b> |        | <b>NOK</b> | <b>11 280,53</b> |

Mva. middels sats 15% (M): **NOK 1 471,37** Grunnlag **NOK 9 809,16**

**Merk:** Betalingen må merkes med KID.

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| <b>Bankadresse</b> | <b>Bankkontoref.</b>     |
| Voss Sparebank     | KID: 05215               |
| Postboks 50        | Bankkonto: 3480 11 59224 |
| 5701 Voss          | SWIFT: DNBANOKXXX        |
|                    | IBAN#: NO3834801159224   |

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.06.2026 18:25



## Eiendom 4621-244/121

|            |              |                  |                |                   |     |
|------------|--------------|------------------|----------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn  |              |                  |                |                   |     |
| Type       | Grunneiendom | Etablert dato    | 03.01.2008     | Andel             |     |
| Kommunenr  | 4621         | Oppgitt areal    | 862 (Målebrev) | Tinglyst          | Ja  |
| Gårdsnr    | 244          | Beregnet areal   | 862,4          | Anmerket klage    | Nei |
| Bruksnr    | 121          | Har festegrunner | Nei            | Kulturminne       | Nei |
| Festennr   |              | Punktfeste       | Nei            | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr |              | Seksjonert       | Nei            |                   |     |

Adresser (1)

|            |           |            |           |           |
|------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Adresse    | Poststed  | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
| Nadlane 46 | 5708 Voss | Viki       | Bulken    | Voss      |

### Forretninger (3)

| Dato       | Type                       | Enhet        | Rolle    | Arealendring |
|------------|----------------------------|--------------|----------|--------------|
| 03.01.2008 | Kart- og delingsforretning | 4621-244/4   | Avgiver  | -862         |
|            |                            | 4621-244/121 | Mottaker | 862          |
| 04.07.2013 | Oppmålingsforretning       | 4621-244/122 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 4621-244/150 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 4621-244/151 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 4621-244/121 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 4621-244/118 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 4621-244/119 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 4621-244/130 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 4621-244/117 | Berørt   | 0            |
| 01.01.2020 | Omnummerering              | 4621-244/121 | Mottaker | 0            |

## Bygninger (1)

## Bygg 1 av 1: Enebolig

|             |              |                             |       |               |                             |
|-------------|--------------|-----------------------------|-------|---------------|-----------------------------|
| Byggningsnr | 300658932    |                             |       | Sefrak        | Nei                         |
| Gruppe      |              |                             |       | Kulturminne   | Nei                         |
| Status      | Ferdigattest |                             |       | Vannforsyning | Nei                         |
| Igang satt  | 03.11.2017   | Areal, bolig (bruk/brutto)  | 284/0 | Avløp         | Tilkn. privat vannverk      |
| Tatt i bruk |              | Areal, annet (bruk/brutto)  | 0/0   | Oppvarming    | Elektrisk, Annen oppvarming |
| Boliger     | 1            | Areal, totalt (bruk/brutto) | 284/0 | Energikilde   | Elektrisitet, Biobrensel    |
| Etasjer     | 2            | Areal, (bebyggd/ubebygdd)   | 212/  | Har heis      | Nei                         |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101   |         | Hovedetasje | 284 | 8       | 2       | 3      | Kjøkken     |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig<br>(bruk/brutto) | Areal, annet<br>(bruk/brutto) | Areal, totalt<br>(bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 1         | 148/0                         | 0/0                           | 148/0                          |
| U01    | Underetasje | 0         | 136/0                         | 0/0                           | 136/0                          |





Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss  
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 16.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

|            |                       |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4621                  | Gårdsnr. | 244 | Bruksnr. | 121 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Nadlane 46, 5708 VOSS |          |     |          |     |          |  |             |  |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr                  | Fakturert beløp i 2025 |
|------------------------|------------------------|
| Gebyr brannførebygging | 678,00 kr              |
| Eigedomsskatt bustad   | 8 108,01 kr            |
| Sum                    | 8 786,01 kr            |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                   | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Eigedomsskatt bustad   | 0%  | 4120200  | 3.10       | 1/1   | 0 %        | 12 772,00 kr | 8 514,66 kr       |
| Gebyr brannførebygging | 0%  | 1        | 814.00     | 1/1   | 0 %        | 814,00 kr    | 542,66 kr         |
|                        |     |          |            |       | Sum        | 13 586,00 kr | 9 057,32 kr       |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

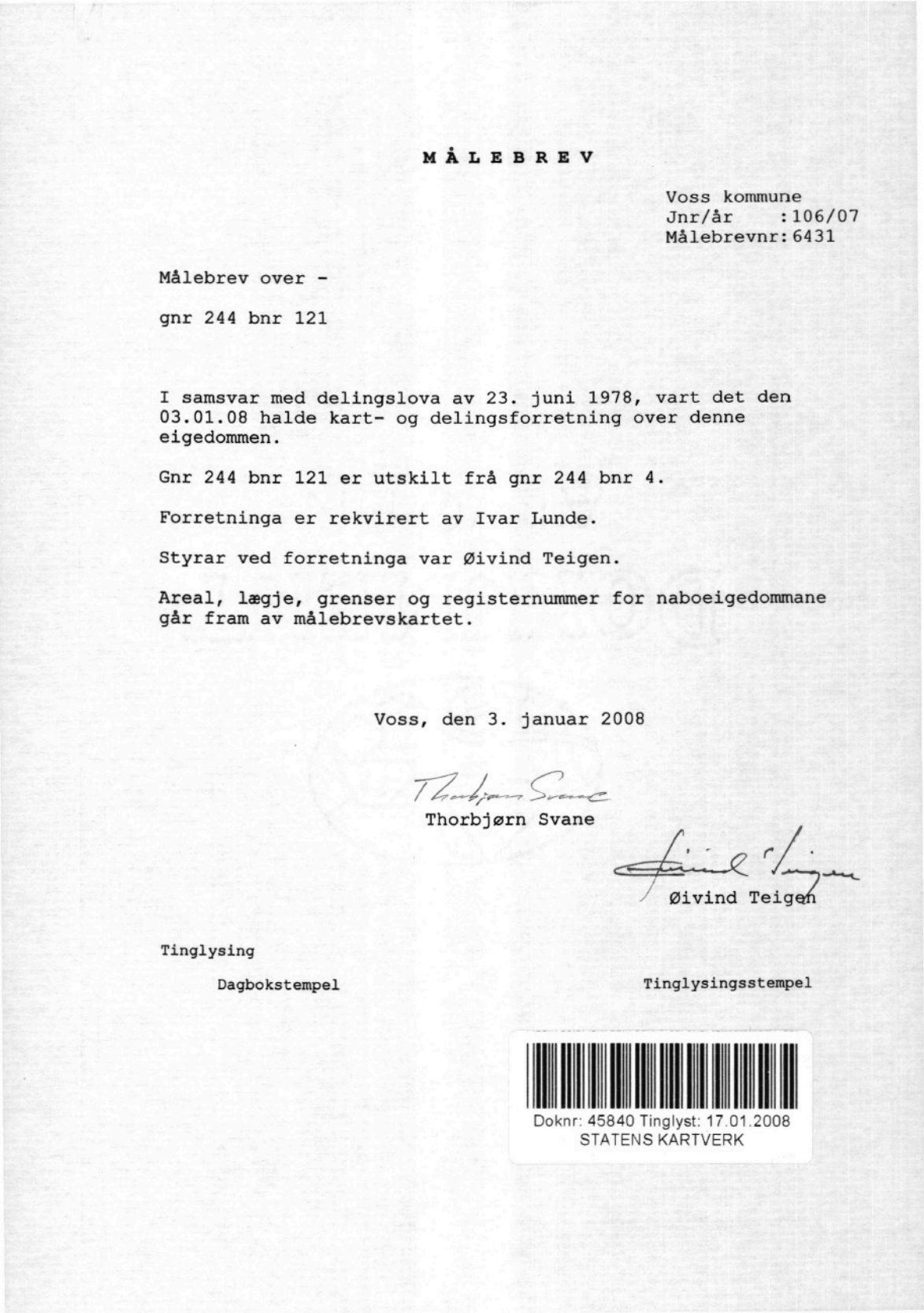
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Attestert kopi av dok.nr. 2008/45840/200  
Attestingstidspunkt 2026-08-21 12:00

Side 1 av 2





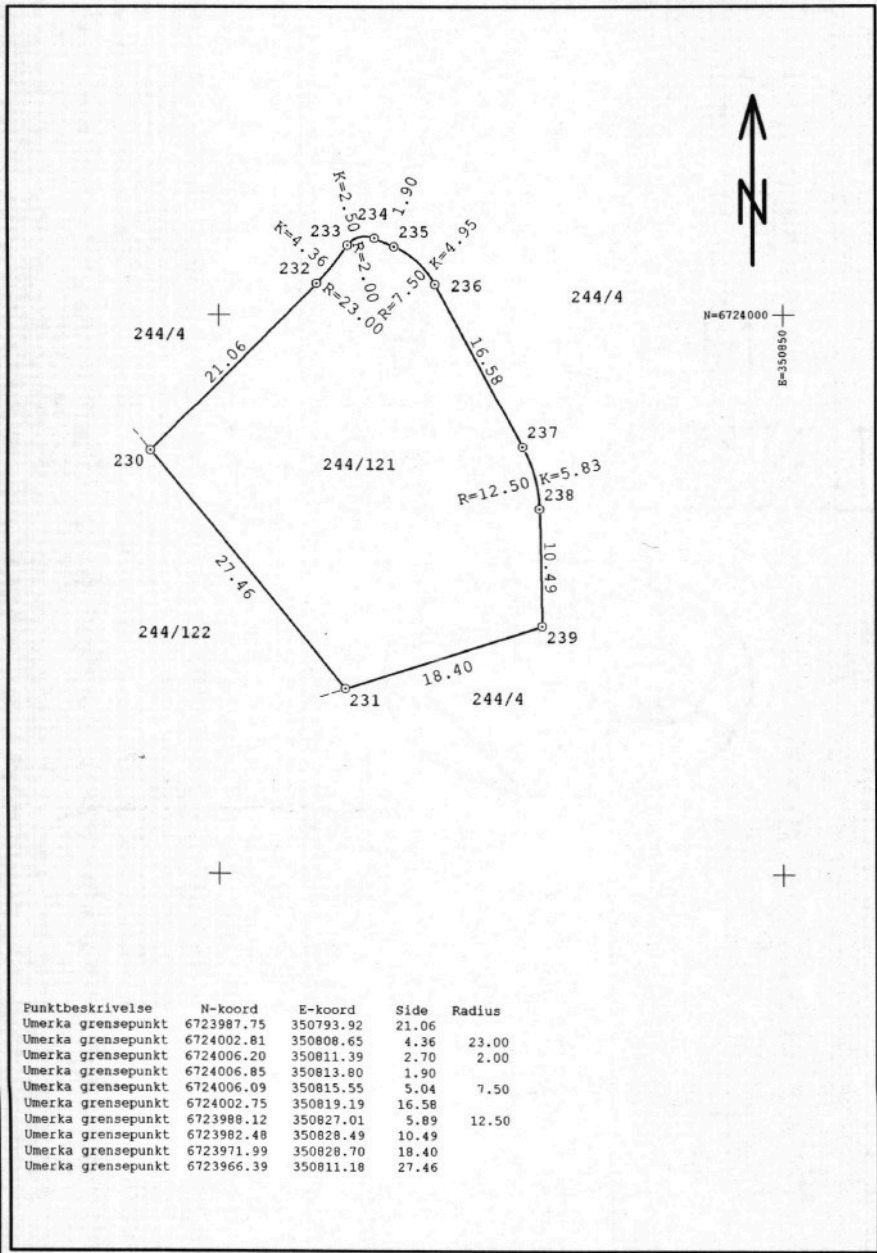


Attestert kopi av dok.nr. 2008/45840/200  
Attestingstidspunkt 2026-08-21 12:00

Side 2 av 2

|                                            |              |                |
|--------------------------------------------|--------------|----------------|
| Gnr<br>244                                 | Bnr<br>121   | Festenr        |
| Representasjonspunkt<br>X 6723984 Y 350814 |              |                |
| Kartblad<br>32-05-476-150-56-11            | X            | Landsnett      |
| Målestokk<br>1: 500                        | Areal<br>862 | m <sup>2</sup> |

**MÅLEBREVKART**  
Jnr  
106/07  
Målebrev nummer  
6431



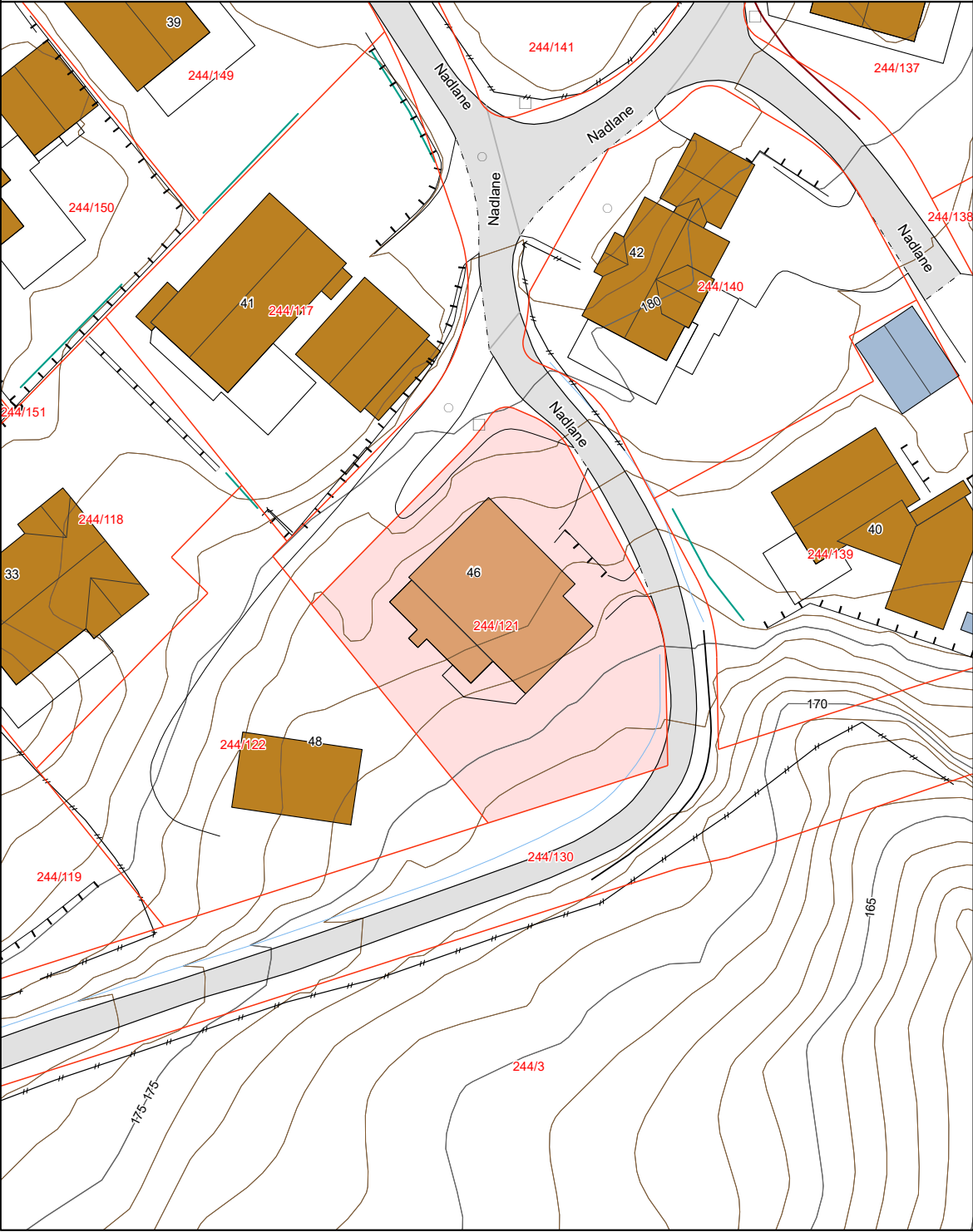
GIS/LINE Målebrev

### Oversiktskart

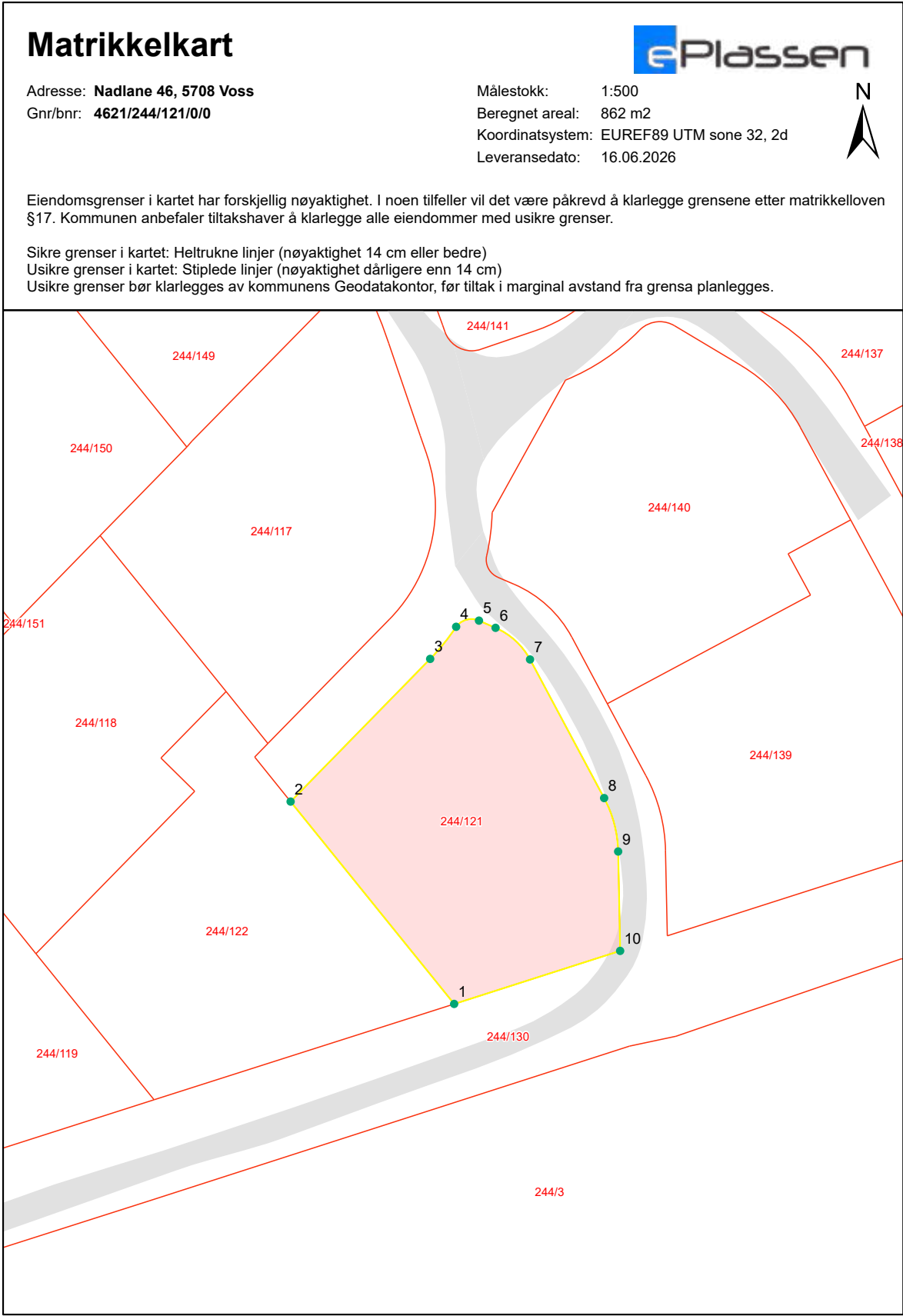


Adresse: Nadlane 46, 5708 Voss  
Gnr/Bnr: 4621/244/121/0/0

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 862 m2  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransdato: 16.06.2026







Voss herad  
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss  
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 16.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

|            |                       |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4621                  | Gårdsnr. | 244 | Bruksnr. | 121 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Nadlane 46, 5708 VOSS |          |     |          |     |          |  |             |  |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

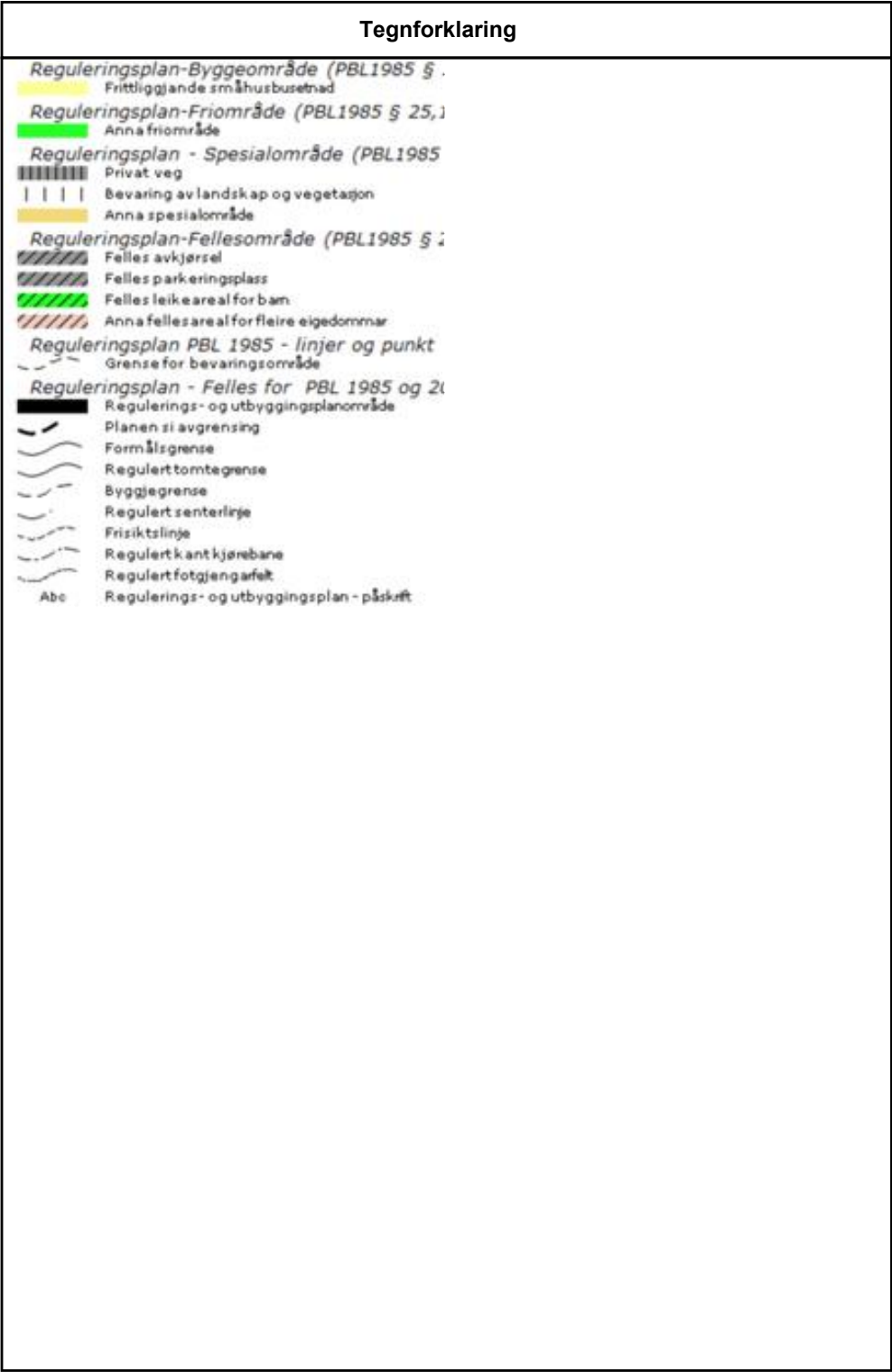
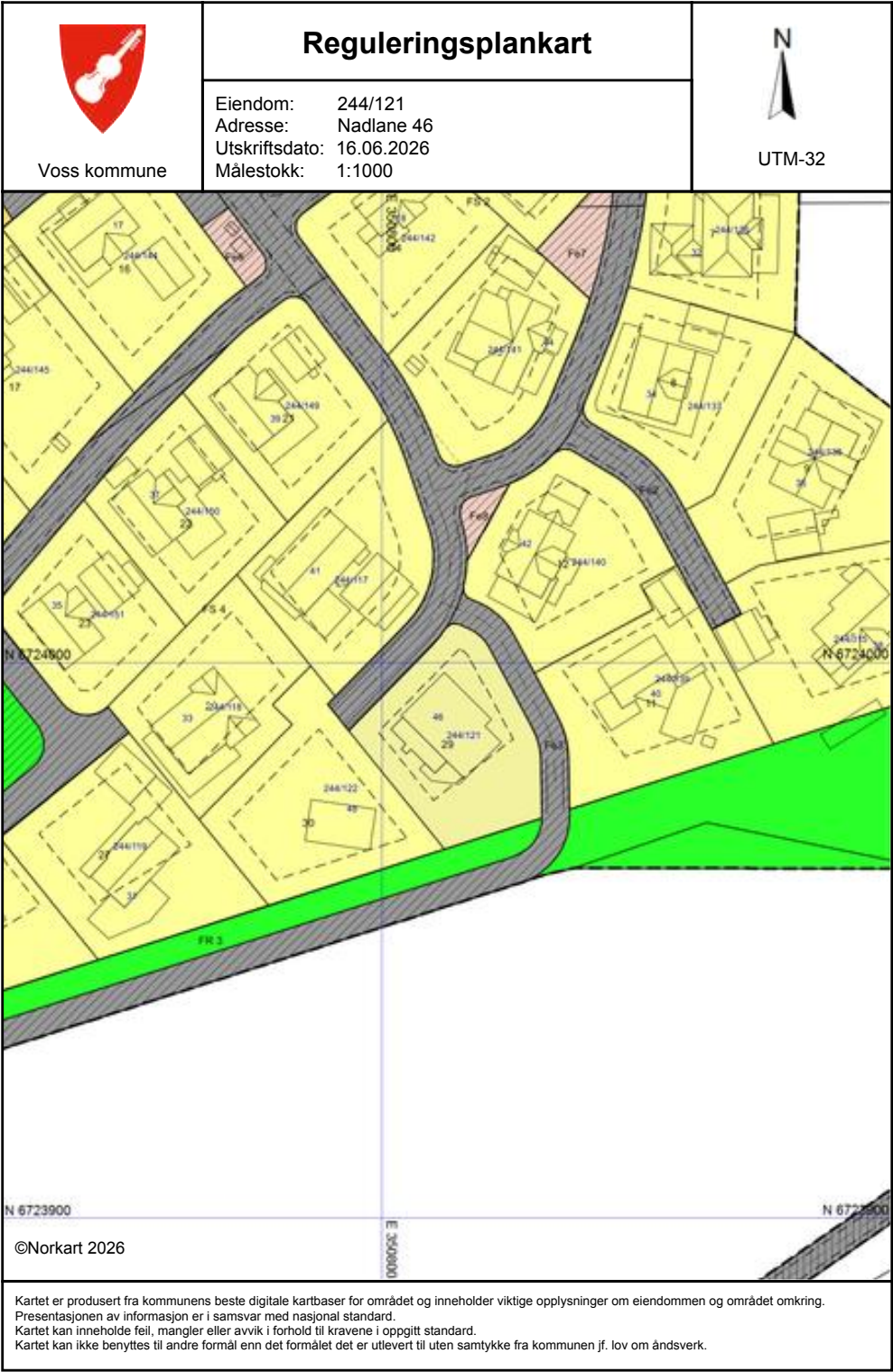
| Målernummer                | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Nei |
| Offentlig avløp     | Nei |
| Privat septikanlegg | Nei |

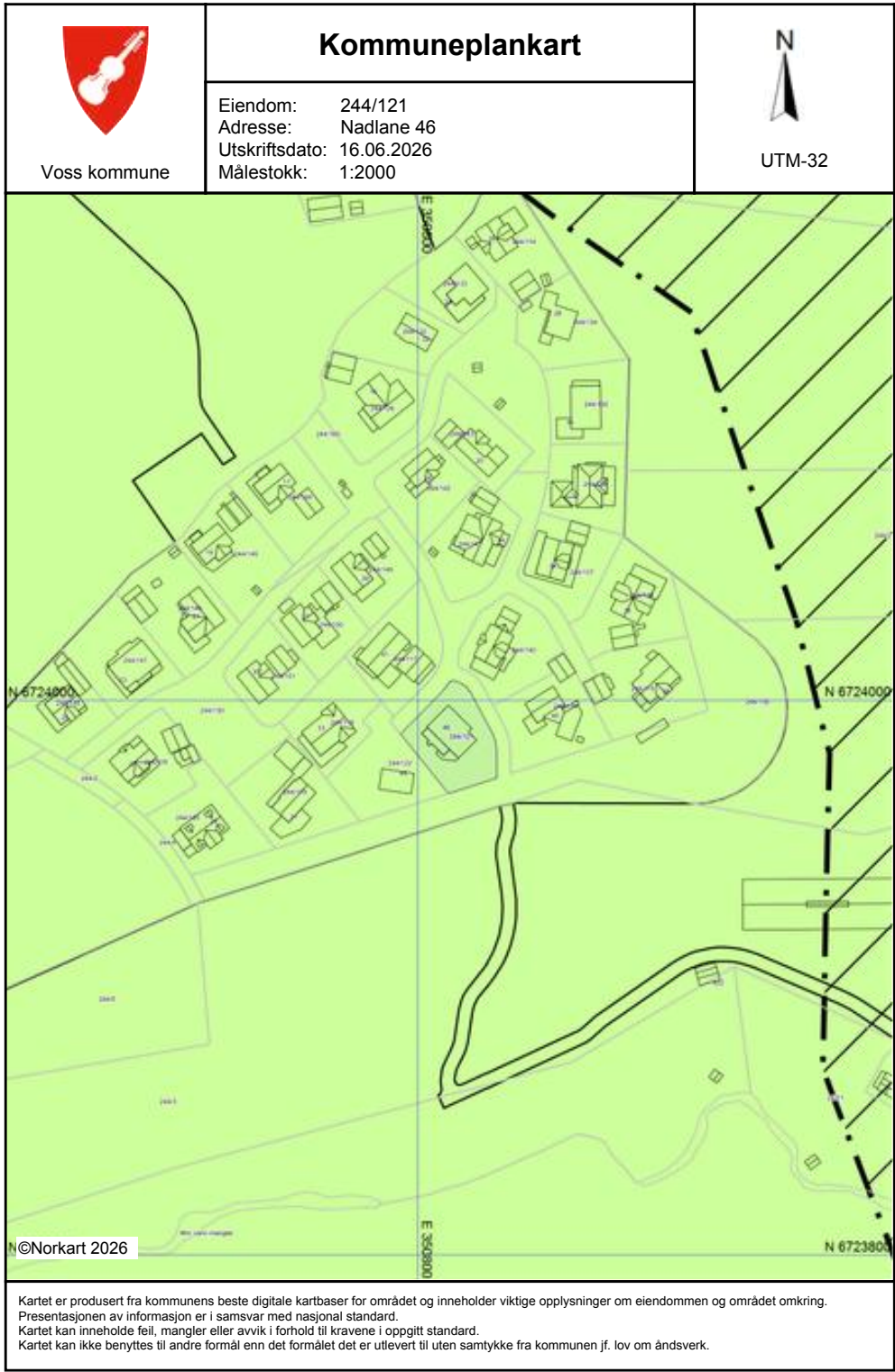
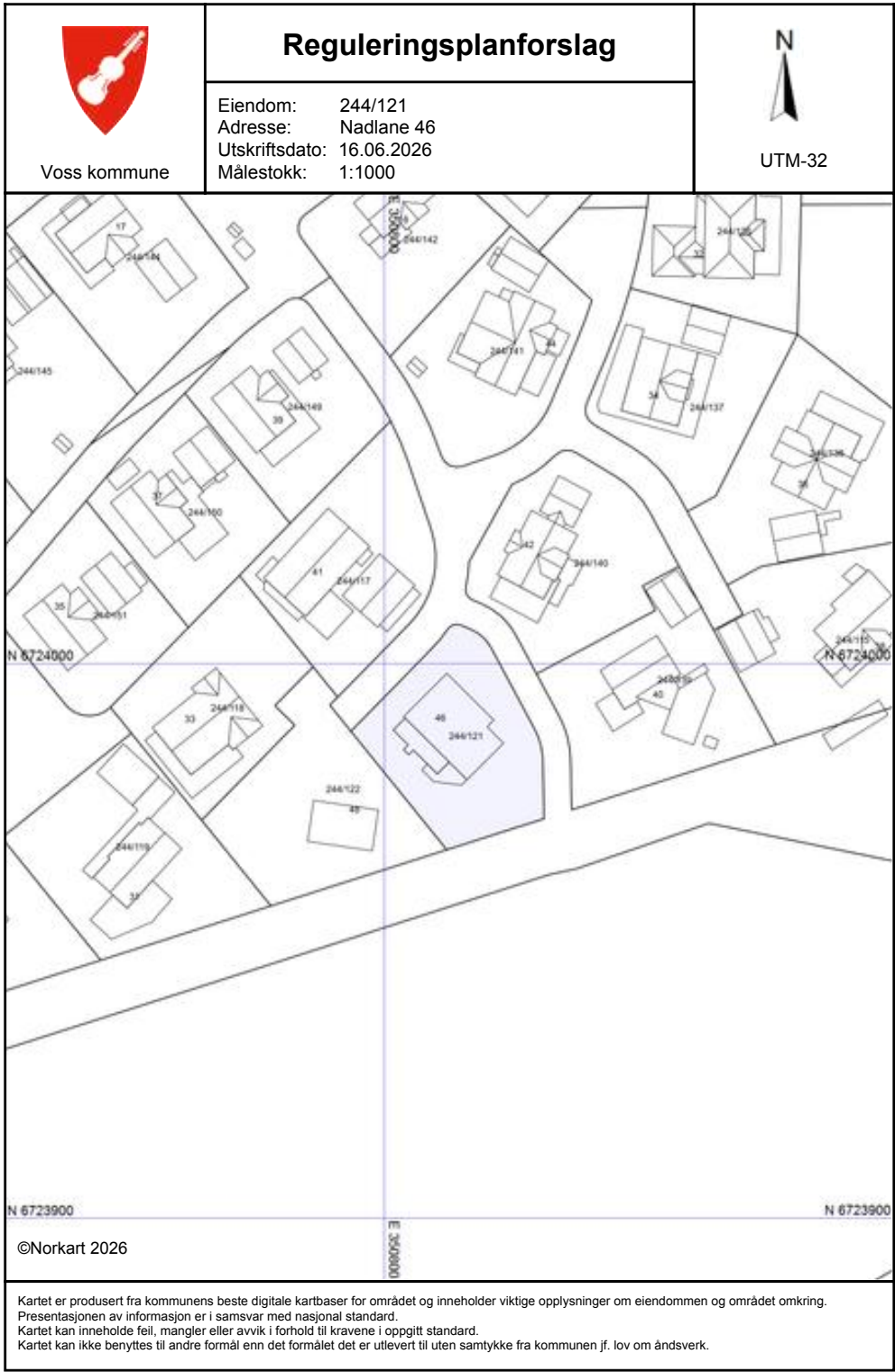
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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











| Tegnforklaring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2011)</div><div>Bustader - eksisterende</div></div> <div><div>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</div><div>Køyreveg - eksisterende</div></div> <div><div>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</div><div>Landbruks-, natur- og friluftsliv</div></div> <div><div>Kommuneplan - Omsynsplaner (PBL2008 §11)</div><div>Faresone - Ras- og skredfare</div></div> <div><div></div><div>Støysone - Gul sone etter T-1442</div></div> <div><div></div><div>Angitt omsynsplan - omsynsplan</div></div> <div><div>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2011)</div><div>Faresonegrense</div></div> <div><div></div><div>Angitt omsynsplan</div></div> <div><div>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</div><div>Planområde</div></div> <div><div></div><div>Grense for arealform</div></div> |

Kulturminnerapport



|               |              |                 |   |
|---------------|--------------|-----------------|---|
| Eiendom       | 4621 244/121 |                 |   |
| Utskriftsdato | 16.06.2026   | Antall datasett | 4 |

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒

Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒

Kulturminner - SEFRAK
- ☒

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☒

Kulturminner - Fredete bygninger





## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 16.06.2026

### Planopplysninger

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

|            |                       |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4621                  | Gårdsnr. | 244 | Bruksnr. | 121 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Nadlane 46, 5708 VOSS |          |     |          |     |          |  |             |  |

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

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

|                                                         |                                                                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Plantyper med treff                                     |                                                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner       | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner              |
| Plantyper uten treff                                    |                                                                    |
| <input type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid     | <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner                          |
| <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid  | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken            |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken  | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid            |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn         | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner              | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken             |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken | <input type="checkbox"/> Midlertidige forbud                       |

### Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 12352019004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Navn           | Kommuneplan for Voss herad 2020-2032                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ikrafttredelse | 22.10.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 862 m²<br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|          |                                         |
|----------|-----------------------------------------|
| Id       | 123509005                               |
| Navn     | Nadlane bustadfelt - Reguleringsendring |
| Plantype | Eldre reguleringsplan                   |

|                |                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                           |
| Ikrafttredelse | 15.10.2009                                                                                                                                                                                          |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1063/Regulerings%cc3%b8resegner%2018032009.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1063/Regulerings%cc3%b8resegner%2018032009.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 862 m²<br><b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse                                                                                                                              |



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

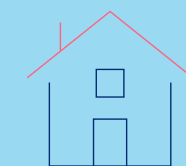
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på <a href="https://proaktiv.no">proaktiv.no</a> eller <a href="https://finn.no">finn.no</a>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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:**

Nadlane 46, 5708 VOSS. Gnr. 244, bnr. 121, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260121  
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

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

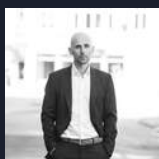
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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





proaktiv.no



**Even Lindseth**

Partner / Megler MNEF /  
Salgsleder  
982 39 656  
el@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Voss**

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