

# PROAKTIV

Meget innholdsrik bolig fra  
2022.

Moderne komfort,  
gjennomtenkte løsninger,  
vedlikeholdsfritt liv.

STRANDAVEGEN 134B





## 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



# LUNDARROSEN

Moderne komfort, gjennomtenkte løsninger og et vedlikeholdsfritt liv i en bolig fra 2023. Inneholder bl.a 3 soverom, 2 bad og vaskerom. Carport m/el.bil lader, utvendig bod og egen flott uteplass.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Strandavegen 134B, 5705 VOSS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 50, bnr. 51, i Voss kommune

**Prisantydning:** 6.100.000,-

**Omkostninger:** 171.490,-

**Totalpris:** 6.271.490,-

**Kommunale avgifter:** 6.016,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 2023

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 121 m²

**BRA-i:** 121 m²

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Egen parkeringsplass i carport med installert el bil lader.

**Tomt:** 1869 m²

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn B

# INNHold

|                        |                  |                          |                       |
|------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|
| 2                      | 5                | 7                        | 8                     |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side           | Nærområdet            |
| 12                     | 20               | 42                       | 44                    |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger            | Kjerneinformasjon     |
| 49                     | 50               | 68                       | 75                    |
| Vedlegg                | Tilstandsrapport | Egenreklæring            | Seksjoneringspapire r |
| 87                     | 95               | 99                       | 108                   |
| Tegninger              | Energimerking    | Reguleringsbestem melser | Budskjema             |



”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



**Sirianne Voie Brochmann**

*Eiendomsmegler MNEF*

**Mobil:** 900 73 911

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

**AVDELING:**

Proaktiv Voss

**Telefon:** 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

## EN NY HVERDAG

Velkommen til Strandavegen 134 B

Dette er et hjem for deg som ønsker moderne komfort, gjennomtenkte løsninger og et vedlikeholdsfritt liv i mange år fremover.

Denne boligen kombinerer funksjonalitet med stil, med gjennomtenkte løsninger og romslige områder som passer for både familieliv og sosiale anledninger.

Kort vei til Vangen med sine servicefunksjoner, skoler, butikker, kultur og idrettstilbud. Parkering i carport med el- lader og bod innenfor.

Boliger går over 2 plan og inneholder gang, stue og kjøkken, 3 soverom, 2 bad og vaskerom.

Det er utgang til et flott uteområde m/platting og plen fra 1. etasje.

Moderne og innbydende bolig fra 2023 – gjennomtenkt planløsning og kvalitet i alle detaljer

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

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

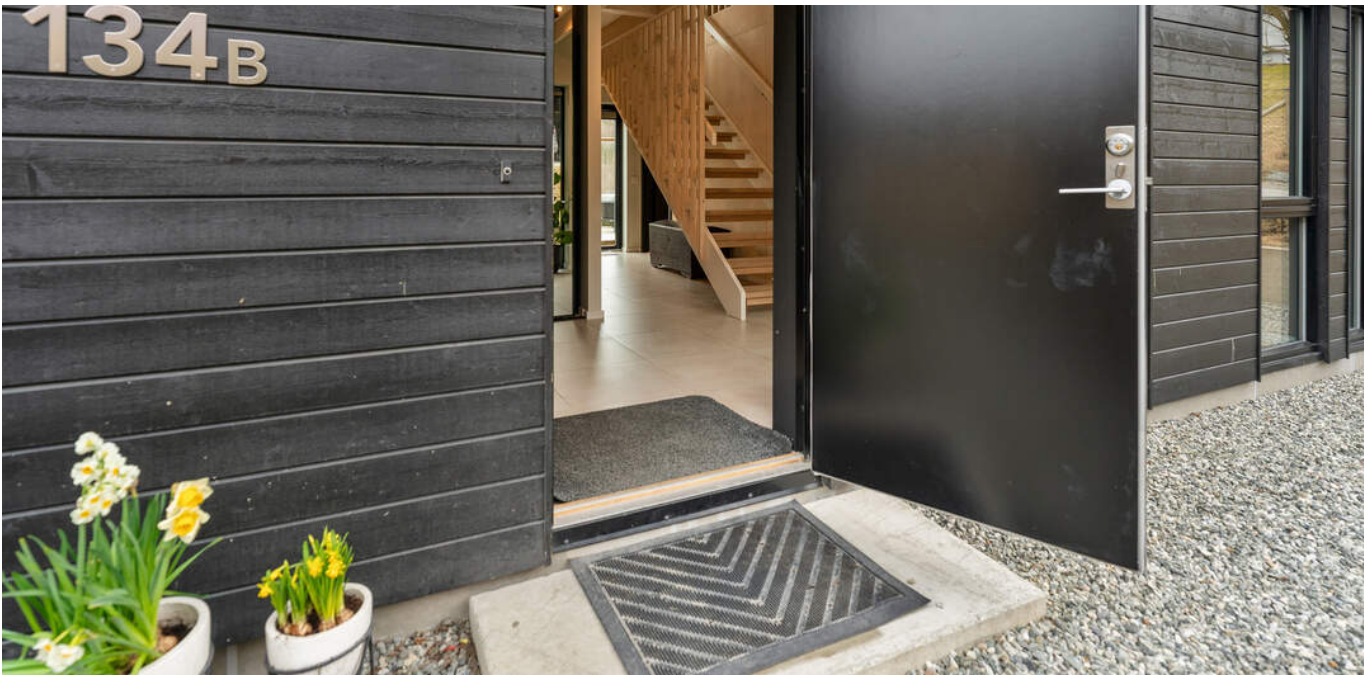
Proaktiv Voss  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 55 52 19 50  
E-post: [Voss@proaktiveiendom.no](mailto:Voss@proaktiveiendom.no)

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!



# LUNDARROSEN

**Kommune:** Voss / **Område:** Voss

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

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område med tilsvarende bebyggelse. Det er kort vei til skole, barnehage og kjøpesenter i Voss sentrum. Gang og sykkelsti til sentrum.

### 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

|   |                                                       |                 |
|---|-------------------------------------------------------|-----------------|
| 🚶 | Lundarosen<br>Linje 810, 950, 956, 962, 964, 965, 970 | 2 min<br>0.2 km |
| 🚶 | Gjerdåker stasjon<br>Linje R40                        | 4 min<br>2.3 km |
| ✈ | Bergen Flesland                                       | 1 t 37 min      |

### DAGLIGVARE

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Coop Prix Voss<br>Post i butikk, PostNord  | 17 min<br>1.5 km |
| Coop Extra Voss<br>Post i butikk, PostNord | 18 min<br>1.6 km |

### VARER/TJENESTER

|                 |        |
|-----------------|--------|
| 📦 Vangen        | 18 min |
| 🏪 Apotek 1 Voss | 18 min |

### SPORT

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| ⚽ Ballbane Nye Lundhaugen barnehage<br>Ballspill | 12 min<br>1.1 km |
| ⚽ Rogne vid.skule<br>Aktivitetshall              | 17 min<br>1.4 km |
| 🏊 Mosjonsgutane Trenings-og aktivitets...        | 18 min           |
| 🏊 SKY Fitness Voss                               | 18 min           |



### Nabolaget ditt!

Carport m/el bil lader.



### Skolekrets

Vangen

### Bebyggelse

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



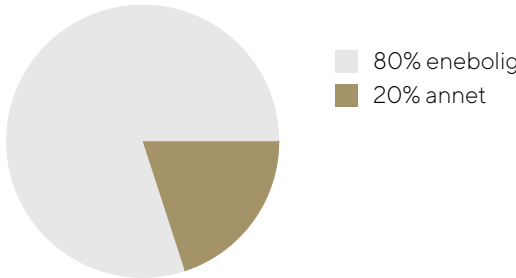
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



Voss



BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Vangen skule (1-7 kl.)<br>238 elever, 15 klasser       | 19 min<br>1.7 km |
| Palmafossen skule (1-7 kl.)<br>174 elever, 13 klasser  | 4 min<br>2.2 km  |
| Skulestad skule (1-7 kl.)<br>163 elever, 9 klasser     | 6 min<br>2.4 km  |
| Voss ungdomsskule (8-10 kl.)<br>559 elever, 43 klasser | 5 min<br>2.1 km  |
| Voss vidaregåande skule                                | 14 min           |
| Voss gymnas<br>370 elever                              | 21 min<br>1.9 km |

BARNEHAGER

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Voss barnehage (1-6 år)<br>101 barn         | 11 min<br>1 km   |
| Klausabakken barnehage (1-5 år)<br>128 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Tvildemoen barnehage (1-5 år)<br>98 barn    | 15 min<br>1.3 km |



# VELKOMMEN TIL STRANDAVEGEN 134B

Vi starter utendørs – boligen har flott uteplass med platting og plen.

### Parkering

Egen parkeringsplass i carport med installert el bil lader.

### Tomtestørrelse

1 869 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Flott uteplass m/utgang fra 1.etasje. Tomten er stor og er opparbeidet med platting og plen. På andre siden av boligen er det fellesområde der det bl.a. er etablert lekeplass med dissers, sklie og sandkasse.

### TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår. Skrå tomt med flate der bolig er oppført.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.  
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken (42,9 kvm) > Avtrekk; Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.  
Våtrom > 1. Etasje > Bad (7,3 kvm) > Overflater Gulv; Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp

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

### Bygningssakkyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Mandag, 30. mars 2026)

# UNDER ÅPEN HIMMEL





VASKEROM



DØR FRA GANGEN TIL  
VASKEROM.

---



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Boligen er meget smart innredet og inneholder:

- 1. etasje; gang, vaskerom ( m/direkte utgang), bad, 2 soverom og tv - krok.
- 2. etasje; Stue og kjøkken, bad og soverom.

Utgang til stor uteplass og terrasse fra 1. etasje.  
Carport m/el- bil lader og utebod innenfor.

## Areal

Bruksareal:

- 1. etasje  
BRA-i: 60 kvm  
Total BRA: 60 kvm

- 2. etasje  
BRA-i: 61 kvm  
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 30 kvm

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

## Ikke målbare arealer

Bod i fellesareal bak carporten er ikke medregnet i arealoppstilling for leiligheten pga måleregler for fellesareal. Boden har et areal på 5,7 km2.

## Standard

Moderne og innbydende bolig fra 2023 – gjennomtenkt planløsning og kvalitet i alle detaljer  
Denne flotte boligen, oppført i 2023, kombinerer moderne arkitektur med smart og funksjonell innredning. Hjemmet fremstår som nytt og svært velholdt, med materialvalg og løsninger som gir både stil og komfort i hverdagen.

Boligen har tre romslige soverom, to flotte bad samt et praktisk vaskerom med god oppbevaringsplass. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig og sosial atmosfære, perfekt for både familieliv og gjester. Mange vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig kontakt med uteområdet.

Ute finner du en flott, solrik terrasse og hage – ideell for late sommerdager eller hyggelige kvelder med gode venner. Til boligen hører også carport og ekstra utebod, som gjør hverdagen enda mer praktisk.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater/finerplater. Innvendige tak har malte plater/finerplater. De enkelte rommene og fordeling av disse kan beskrive slik:

## ROMSLIG INNGANGSPARTI

Flislagt gulv m/vannbåren varme.



# STUE

Inngangspartiet er romslig med skyvedørsgarderobe og god plass til å ta av seg yttertøy og sko. Skyvedørsgarderoben sparer plass og gjør at gangen til enhver tid kan se ryddig og ordentlig ut. Flotte fliser på gulv m/vannbåren varme. Vaskerommet ligger innenfor gangen, er meget praktisk og har egen utgang. Plassering av vaskerommet gjør det enkelt å komme inn med skitne sko eller barnevogn uten å skitne til resten av huset. Den direkte tilgangen fra vaskerommet til gangen er ideelt og veldig praktisk. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger i handelen.

Det er 2 soverom i denne etasjen. Det første soverommet har en skyvedørsgarderobe som går langs hele den ene vegg, noe som gir rikelig med oppbevaringsplass og et ryddig utseende. Det er god plass til dobbeltseng på begge soverommene og på soverom 2 er det garderobeskap.

På motsatt side av inngangspartiet er det plass til en koselig TV-krok og herfra har man også utgang til en terrassen.

Badet i 1. etasje har fliser på gulv med vannbåren varme. Innredningen er innholdsrik med nedfelt servant med høyskap på siden, veggmontert toalett og dusjhjørne. Dusjhjørne er så stort at det er mulighet for å bytte dette ut med badekar er tilstede.

Trappen opp til 2. etasje skiller seg ut med et praktisk gelender, som gir et tøft preg og er en estetisk del av interiøret. Stue og kjøkken er i åpen løsning, men er delvis adskilt med samme tøffe utformingen som gelenderet.

I stuen er det installert en vedovn, som gir ekstra varme på kalde dager, selv om det sjelden er nødvendig takket være vannbåren varme i gulvene.

Kjøkkenet har moderne design med glatte fronter og mye benkeplass. Et stort vindu over kjøkkenbenken gjør det ekstra koselig å lage mat. Kjøkkenøya fungerer som en naturlig avskiller mellom kjøkken og spisebord, noe som gjør det funksjonelt for både matlaging og sosialt samvær med gjester. Her følger det med kjøl og frys, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.

Det er også et romslig soverom i 2. etasje, som inkluderer garderobeskap for oppbevaring.

Det andre badet er smart plassert i bakkant av stuen og ved siden av soverommet, noe som gir enkel tilgang for beboere og gjester.



Boligen har vannbåren varme og balansert ventilasjon. Alle vindu har Luxsaflex. På soverommene er disse med lystette rullegardiner, mens i resten av huset er det plissegardiner.

Denne boligen kombinerer funksjonalitet med stil, med gjennomtenkte løsninger og romslige områder som passer for både familieliv og sosiale anledninger.

Dette er et hjem for deg som ønsker moderne komfort, gjennomtenkte løsninger og et vedlikeholdsfritt liv i mange år fremover.

#### **Oppvarming**

Balansert ventilasjon, vannbåren varme og vedovn.

#### **Info strømforbruk**

Ca. 12000 kWh. Selger har inngått avtale om Norgespris som kjøper må overta. Denne er tegnet ut 2026.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](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**

Alle hvitevarer kjøkken samt hvitevarer vaskerom følger med. Dette er kjøll og frysenskap, koketopp og komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.

#### **Modernisering og påkostninger**

Boligen ble satt opp i 2023.



# KJØKKEN



**MODERNE KJØKKEN MED  
COOKER ARMATUR**

GODT MED BENKEPlass



BAD 1. ETASJE



BAD 2. ETASJE



SOVEROM 2. ETASJE



SOVEROM  
1. ETASJE.



SOVEROM 1. ETASJE

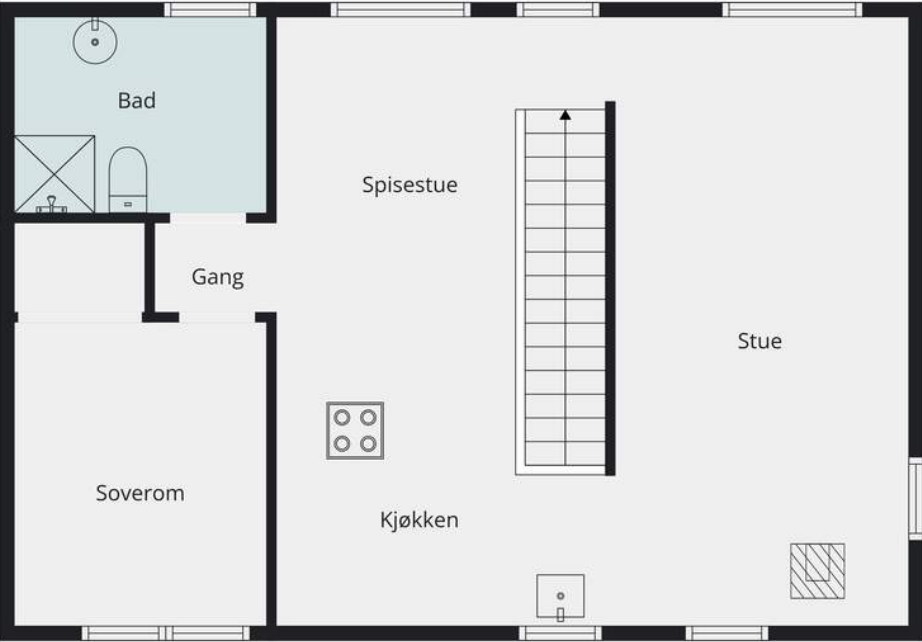


TV KROK I 1. ETASJE.

---



# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.133.330,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.533.319,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Felles faktura på kommunale avgifter som gjelder vann, avløp og eiendomsskatt. Prognosen for 2026 er på totalt 15.853,-

### Kommunale avgifter

6.016,- for 2026

### Eiendomsskatt

9.837,- for 2025

### Info formuesverdi

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

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

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

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

### Andre utgifter

Årlige utgifter for denne boligen er ; Felleskostnader(forsikring, brøyting, vedlikehold) kr. 18.000,- Kommunale avgifter; kr. 15.853,- Renovasjon; kr. 4.004,- Voss fiber; kr. 9.600,- Totalt kr. 47.457,- som utgjør kr. 3.954,- pr. mnd.

I tillegg brukes det ca. 12000 kWh i strøm pr. år.

### Diverse

Boligen er en del av et sameie på 4 enheter. Det betales kr. 1.500,- pr. mnd som går til dekning av felles forsikring og brøyting inn privat vei, service Tecno VVS, innkjøp av felels utstyr samt avsetning til vedlikehold. Sameiet har er del felles utstyr som spade og kantklipper m.m. Årsregnskap for 2024 følger vedlagt salgsoppgaven.



## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 12.5.2023. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. 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.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 12. mai 2023

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1963/1118-2/52 12.09.1963 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om gjerde

Regulering av areal i forbindelse med

veggrunn/jernbanegrunn

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4621 GNR: 50 BNR: 51

1964/98-1/52 17.01.1964 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4621 GNR: 50 BNR: 51

2012/1075991-1/200 17.12.2012 JORDSKIFTE

Sak nr. 1230-2012-0002 Trå.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Kjerneinformasjon

Overført fra: KNR: 4621 GNR: 50 BNR: 51

### SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 121/480-

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan ID 12352019004 kommuneplan for Voss Herad 2022-2032. . Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at det planlegges ny vei opp til Bavalen. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat veg opp til boliger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### 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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Onsdag, 11. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
152 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
153 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
171 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
6 253 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
6 271 490,00 (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 bygnings-sakyndiges 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 eiendoms-megler 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. Rekvisiring 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.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

**Eier**

Therese Harkmark Vaksdal

**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 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 63 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 250,00, Kommunale opplysninger kr 5 000,00, Kredittkostnad kr 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 54 300.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg, Foto kr 9 500,00, Tilstandsrapport kr 21 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 225.

Totale kostnader kr. 85 525.

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. (Flett frase "meglers vederlag" her)

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**  
5.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport



 Tomannsbolig  
 Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
 VOSS kommune  
 gnr. 50, bnr. 51, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 121 m<sup>2</sup> BRA-i: 121 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 30.03.2026      Rapportdato: 13.04.2026      Oppdragsnr.: 18970-2087      Eiendomsverdi ref nr: DL1886

**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 bygningssakkynndige 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. Bygningsakkdyndige 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

Van Abbdingen

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



Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 2 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og 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 takstingenjører 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.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 3 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 4 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Beskrivelse av eiendommen

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt) som er oppført i 2022  
4-roms leilighet på to plan

Leilighet fremstår med liten bruksslitasje

Leiligheta har opprinneleg hovedkonstruksjon med hensyn til isolasjon, utvendig kledning, vindu, drenering, vatn/avløp og ventilasjon.

Boligens tilstand anses sett ut frå alder med ref til byggeår. Det har tidligere vært skjeffe i sameie, ikkje opplyst om funn i leiligheta - det er ingen observasjoner dei siste 5 åra Boligen virker godt bygget og det er ikkje registrert alvorlige avvik i hovedkonstruksjonen. Utvendig framstår boligen som godt vedlikeholdt.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket 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/nedløp og beslag i metall Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende/ståande bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass

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 Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Terrasse i front

INNENDIG [Gå til side](#)  
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte

plater/finerplater. Innvendige tak har malte plater/finerplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt goiv mot grunn

Noko retningsavvik og knirk i golv kan påreknast Boligen har isolert stålpipe 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 Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (5,7 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 11 mm/m ved sluk og 5 mm/m fra dør Nedsenka golv i dusjonen med 13 mm Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Bad (7,3 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m ved sluk og 2 mm/m fra dør Nedsenka golv i dusjsone med 10 mm Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Oppdragsnr.: 18970-2087      Befaringsdato: 30.03.2026      Side: 5 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Beskrivelse av eiendommen

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter. NIBE (F470) varmepumpe montert i bod/teknisk rom Det er er utført service 16.10.25 av Tecno VVS AS NIBE (F470) varmepumpe NIBE (F470) varmepumpe montert på bad Vannbåren varme Sikringskap med automtsikringer

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 2022 Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent Skråande tomt med flate der bolig er oppført Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt som er oppført i 2022

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

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

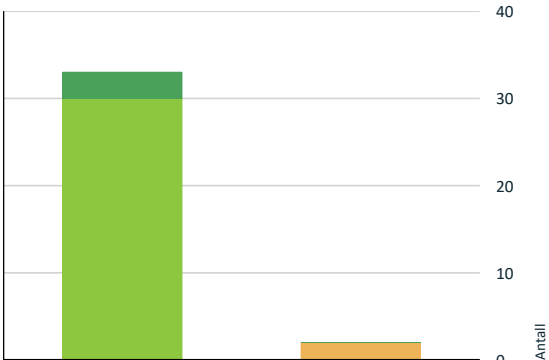
Oppdragsnr.: 18970-2087      Befaringsdato: 30.03.2026      Side: 6 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken (42,9 kvm) > Avtrekk** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1. Etasje > Bad (7,3 kvm) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet** [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 7 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Benyttes av eigar

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket 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.



Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 8 av 18

#### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner/nedløp og beslag i metall

#### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass

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

#### Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Terrasse i front

### INNENDIG

#### Overflater

**Beskrivelse**

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater/finerplater. Innvendige tak har malte plater/finerplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn

Noko retningsavvik og knirk i gulv kan påreknast

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**  
Boligen har isolert stålpipes 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 Innvendige trapper

**Beskrivelse**  
Boligen har lakkert tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

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

#### Generell

**Beskrivelse**  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**  
Veggene har fliser. Taket er malt.

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

#### TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 11 mm/m ved sluk og 5 mm/m fra dør  
Nedsenka golv i dusjsonen med 13 mm  
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



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

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



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

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 9 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

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

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**  
Det er balansert ventilasjon.

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

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

### 1. ETASJE > BAD (7,3 KVM)

#### Generell

**Beskrivelse**  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### 1. ETASJE > BAD (7,3 KVM)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**  
Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD (7,3 KVM)

#### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m ved sluk og 2 mm/m fra dør  
Nedsenka golv i dusjsone med 10 mm  
Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

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

### 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 (7,3 KVM)

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 1. ETASJE > BAD (7,3 KVM)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

### 1. ETASJE > BAD (7,3 KVM)

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**  
Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD (7,3 KVM)

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (42,9 KVM)

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 10 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (42,9 KVM)

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

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

#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

NIBE (F470) varmepumpe montert i bod/teknisk rom  
Det er utført service 16.10.25 av Tecno VVS AS

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

NIBE (F470) varmepumpe

#### TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

NIBE (F470) varmepumpe montert på bad  
Vannbåren varme



#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Sikringskap med automtsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

#### TG 1 Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2022  
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

#### TG 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Skråande tomt med flate der bolig er oppført

#### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt som er oppført i 2022



Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

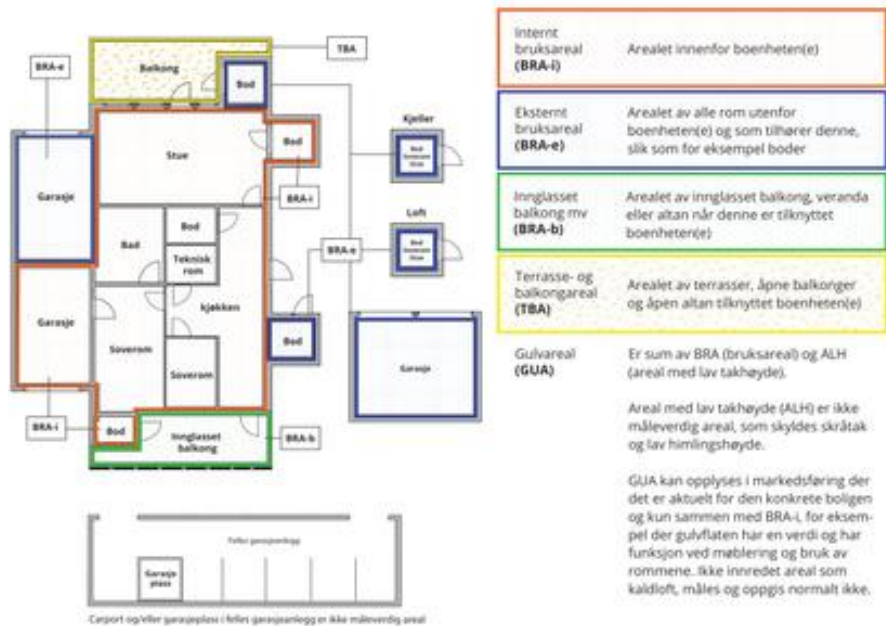
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 13 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Arealer

### Tomannsbolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje | 60                         |                             |                            | 60  |                                 |
| 1. Etasje | 61                         |                             |                            | 61  | 30                              |
| SUM       | 121                        |                             |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 121                        |                             |                            |     | 30                              |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Stue/kjøkken (42,9 kvm), soverom (9,6 kvm), bad (5,7 kvm)                                            |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré (22,9 kvm), soverom (8,6 kvm), soverom 2 (11,4 kvm), bad (7,3 kvm), bod /teknisk rom (8,2 kvm) |                             |                            |

### Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

### Åpent areal (TBA)

Platting i front

Bod disponert fellesareal er ikke medrekna i arealoppstilling for leiligheita pga måleregler for fellesareal

Areal bod er 5,7 kvm

### 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?

Kommentar: Alt er nytt i 2023

☒ Ja

☐ Nei

Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 14 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 30.3.2026 | Ken Abbedissen           | Takstingeniør |
|           | Therese Harkmark Vaksdal | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                                                         | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|---------|---------------------------------------------------------------|------------|
| 4621 VOSS | 50   | 51   |      | 1    | 1869 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |

#### Adresse

Strandavegen 134 B

#### Hjemmelshaver

Vaksdal Therese Harkmark

#### Eierandel

121 / 480

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eigedommen ligg i eit etablert område med tilsvarande bebyggelse frå perioden Kort veg til skule, barnehage og kjøpesenter i Voss sentrum Gang og sykkelsti til sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat veg opp til boliger Parkering i carport Afaltert veg til boligen

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eigande tomt

#### Tinglyste/andre forhold

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

#### Servitutter

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

#### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 15 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 23.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        | 28.06.2018 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 30.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart   | 30.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest     | 15.05.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 16 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integreert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 17 av 18

Strandavegen 134 B, 5705 VOSS  
Gnr 50 - Bnr 51  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 18970-2087

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 18 av 18

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

#### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DI1886>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Strandavegen 134B, 5705 VOSS

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Strandavegen 134B

Postadresse

Strandavegen 134B

Enhetsnummer

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?

11.11.22

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.

Har bodd i boligen siden overtakelse 01.03.23

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Voss veksel- og landmandsbank asa

Informasjon om selger

Selger

Vaksdal, Therese Harkmark

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?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 39492204



Egenerklæringsskjema

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Name                     | Date       |
| Therese Harkmark Vaksdal | 2026-03-23 |

Identification

|                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Therese Harkmark Vaksdal |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Egenerklæringsskjema

Signed by:

Therese Harkmark Vaksdal

23/03-2026  
17:34:20

BankID OIDC  
High



Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attestingstidspunkt 2026-03-23 15:06

Side 1 av 12

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstiltelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613694307  
Vedlegg: Nei

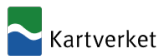
| Rekvirent av tinglysing              |              |                           |  |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------|--|
| Organisasjonsnr                      | Navn         | Adresse                   |  |
| 960510542                            | VOSS HERAD   | Postboks 145, 5701 VOSS   |  |
| Rekvirent(er) av forretning          |              |                           |  |
| Fødselsdato / Orgnr                  | Navn         | Bruksenhe                 |  |
| 987309547                            | ATEC VOSS AS | Meierivegen 14, 5705 VOSS |  |
| Matrikkelenhet(er) som er seksjonert |              |                           |  |
| Knr                                  | Gnr          | Bnr                       |  |
| 4621                                 | 50           | 51                        |  |

| Nye seksjoner |     |     |     |     |  |
|---------------|-----|-----|-----|-----|--|
| Knr           | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |  |
| 4621          | 50  | 51  | 0   | 1   |  |
| 4621          | 50  | 51  | 0   | 2   |  |
| 4621          | 50  | 51  | 0   | 3   |  |
| 4621          | 50  | 51  | 0   | 4   |  |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.12.2022 13:39

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attesterings tidspunkt 2026-03-23 15:06

Side 2 av 12

Søknad om seksjonering

|                                                                       |                         |               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|
| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                         |               |
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                         |               |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse       | Kontaktperson |
| Voss herad                                                            | Postboks 145, 5701 Voss | Anda Ramsøy   |

|                                                                                                                                                                                                   |                    |                         |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| 1. Opplysninger om innsenderen                                                                                                                                                                    |                    |                         |               |
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). |                    |                         |               |
| Navn                                                                                                                                                                                              | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse           |               |
| Advokat Marianne Jordalen                                                                                                                                                                         | 997849795          | post@advokatjordalen.no |               |
| Adresse                                                                                                                                                                                           | Postnummer         | Poststed                | Telefonnummer |
| P.b 307                                                                                                                                                                                           | 5702               | Voss                    | 48091966      |

|                               |                |          |          |          |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 2. Opplysninger om eiendommen |                |          |          |          |
| Kommunenr.                    | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 4621                          | Voss           | 50       | 51       |          |

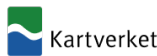
|                                                    |              |                             |
|----------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |              |                             |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn         | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 987309547                                          | Atec Voss AS | 1/1                         |
|                                                    |              |                             |
|                                                    |              |                             |
|                                                    |              |                             |
|                                                    |              |                             |
|                                                    |              |                             |
|                                                    |              |                             |

|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                   |               |                |              |                                                                                                                                                              |               |                |      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                |      |         |               |                |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|--|
| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |               |                |              |                                                                                                                                                              |               |                |      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                |      |         |               |                |  |
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |                                                                                                                                                   |               |                |              |                                                                                                                                                              |               |                |      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                |      |         |               |                |  |
| Seksjons-nummer                                                                                                                                                                                             | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |                |              | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |                |      | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |                |      |         |               |                |  |
| S.nr                                                                                                                                                                                                        | For-mål                                                                                                                                           | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr         | For-mål                                                                                                                                                      | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål                                                                                                                                                                                                                                        | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |  |
| 1                                                                                                                                                                                                           | B                                                                                                                                                 | 121           | B              | 13           |                                                                                                                                                              |               |                | 25   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 37   |         |               | 49             |  |
| 2                                                                                                                                                                                                           | B                                                                                                                                                 | 121           | B              | 14           |                                                                                                                                                              |               |                | 26   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 38   |         |               | 50             |  |
| 3                                                                                                                                                                                                           | B                                                                                                                                                 | 119           | B              | 15           |                                                                                                                                                              |               |                | 27   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 39   |         |               | 51             |  |
| 4                                                                                                                                                                                                           | B                                                                                                                                                 | 119           | B              | 16           |                                                                                                                                                              |               |                | 28   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 40   |         |               | 52             |  |
| 5                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |               |                | 17           |                                                                                                                                                              |               |                | 29   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 41   |         |               | 53             |  |
| 6                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |               |                | 18           |                                                                                                                                                              |               |                | 30   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 42   |         |               | 54             |  |
| 7                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |               |                | 19           |                                                                                                                                                              |               |                | 31   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 43   |         |               | 55             |  |
| 8                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |               |                | 20           |                                                                                                                                                              |               |                | 32   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 44   |         |               | 56             |  |
| 9                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |               |                | 21           |                                                                                                                                                              |               |                | 33   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 45   |         |               | 57             |  |
| 10                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                   |               |                | 22           |                                                                                                                                                              |               |                | 34   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 46   |         |               | 58             |  |
| 11                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                   |               |                | 23           |                                                                                                                                                              |               |                | 35   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 47   |         |               | 59             |  |
| 12                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                   |               |                | 24           |                                                                                                                                                              |               |                | 36   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                | 48   |         |               | 60             |  |
| Sum tellere: 480                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                   |               |                | Nevner = 480 |                                                                                                                                                              |               |                |      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |                |      |         |               |                |  |

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Dato     | Innsenderens underskrift |
| 05.12.22 | M. Jordalen              |

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attesterings tidspunkt 2026-03-23 15:06

Side 3 av 12

|                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen                                                                                                                                        |
| Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler. |

|                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt                                                                                                                                                                |
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at:                                                                                                                                                                                                 |
| a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet                                                                                                                                 |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel       |
| c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget                                              |
| d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen                                                                                                                                 |
| e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret                               |
| f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til |
| g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg                                   |
| h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal                     |
| i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.                                                                                                                                                              |

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

|                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt                                                                                                                                            |
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at:                                                                                                                                                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller |
| <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller                                                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                                                                                                                                                         |

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Dato     | Innsenderens underskrift |
| 05.12.22 | M. Jordalen              |

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4



8. Vedlegg som skal følge søknaden

a)

Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b)

Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c)

Sameiets vedtekter

d)

Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e)

Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f)

Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g)

Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

|                                    |                                |                                                                        |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Sted og dato<br>Voss, den 05.12.22 | Hjemmelshavers underskrift<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>For Atec Voss AS<br>Zoran Blagojevic |
| Sted og dato                       | Hjemmelshavers underskrift     | Gjenta navn med blokkbokstaver                                         |
| Sted og dato                       | Hjemmelshavers underskrift     | Gjenta navn med blokkbokstaver                                         |
| Sted og dato                       | Hjemmelshavers underskrift     | Gjenta navn med blokkbokstaver                                         |
| Sted og dato                       | Hjemmelshavers underskrift     | Gjenta navn med blokkbokstaver                                         |
| Sted og dato                       | Hjemmelshavers underskrift     | Gjenta navn med blokkbokstaver                                         |
| Sted og dato                       | Hjemmelshavers underskrift     | Gjenta navn med blokkbokstaver                                         |
| Sted og dato                       | Hjemmelshavers underskrift     | Gjenta navn med blokkbokstaver                                         |

11. Kommunens saksbehandling

a)

☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)

☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

|                    |                              |                                                                               |                |          |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| Kommunenr.<br>4621 | Kommunens navn<br>Voss herad | Gårdsnr.<br>50                                                                | Bruksnr.<br>51 | Festenr. |
| Dato<br>03.01.2023 | Underskrift<br>              | Stempel<br>                                                                   |                |          |
| Dato<br>05.12.22   | Innsenderens underskrift<br> | Advokat<br>Marianne Jordalen<br>Postboks 367, 3702 Voss<br>Orgnr. 997 849 795 |                |          |



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

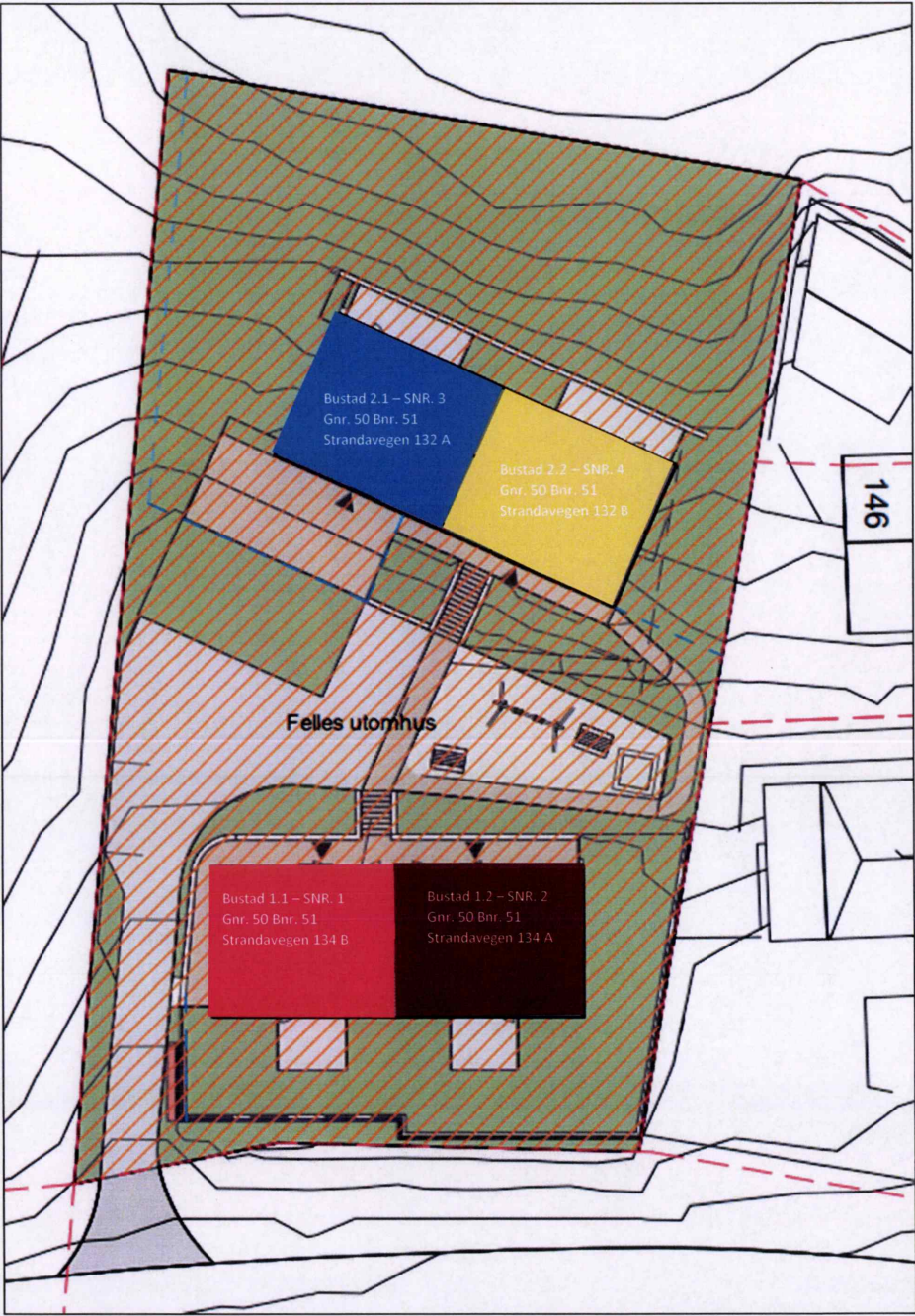
| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = sameie-seksjon bolig<br>SN = sameie-seksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |          |         |               |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|
| S.nr            | For-mål                                                                                                                                               | Brøk (teller)                                                                                                                                                | Tilleggs-areal                                                                                                                                                                                                                                 | S.nr     | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 61              |                                                                                                                                                       | 85                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 109      |         |               | 133            |      |         |               |                | 157  |         |               |                |
| 62              |                                                                                                                                                       | 86                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 110      |         |               | 134            |      |         |               |                | 158  |         |               |                |
| 63              |                                                                                                                                                       | 87                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 111      |         |               | 135            |      |         |               |                | 159  |         |               |                |
| 64              |                                                                                                                                                       | 88                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 112      |         |               | 136            |      |         |               |                | 160  |         |               |                |
| 65              |                                                                                                                                                       | 89                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 113      |         |               | 137            |      |         |               |                | 161  |         |               |                |
| 66              |                                                                                                                                                       | 90                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 114      |         |               | 138            |      |         |               |                | 162  |         |               |                |
| 67              |                                                                                                                                                       | 91                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 115      |         |               | 139            |      |         |               |                | 163  |         |               |                |
| 68              |                                                                                                                                                       | 92                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 116      |         |               | 140            |      |         |               |                | 164  |         |               |                |
| 69              |                                                                                                                                                       | 93                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 117      |         |               | 141            |      |         |               |                | 165  |         |               |                |
| 70              |                                                                                                                                                       | 94                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 118      |         |               | 142            |      |         |               |                | 166  |         |               |                |
| 71              |                                                                                                                                                       | 95                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 119      |         |               | 143            |      |         |               |                | 167  |         |               |                |
| 72              |                                                                                                                                                       | 96                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 120      |         |               | 144            |      |         |               |                | 168  |         |               |                |
| 73              |                                                                                                                                                       | 97                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 121      |         |               | 145            |      |         |               |                | 169  |         |               |                |
| 74              |                                                                                                                                                       | 98                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 122      |         |               | 146            |      |         |               |                | 170  |         |               |                |
| 75              |                                                                                                                                                       | 99                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                | 123      |         |               | 147            |      |         |               |                | 171  |         |               |                |
| 76              |                                                                                                                                                       | 100                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                | 124      |         |               | 148            |      |         |               |                | 172  |         |               |                |
| 77              |                                                                                                                                                       | 101                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                | 125      |         |               | 149            |      |         |               |                | 173  |         |               |                |
| 78              |                                                                                                                                                       | 102                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                | 126      |         |               | 150            |      |         |               |                | 174  |         |               |                |
| 79              |                                                                                                                                                       | 103                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                | 127      |         |               | 151            |      |         |               |                | 175  |         |               |                |
| 80              |                                                                                                                                                       | 104                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                | 128      |         |               | 152            |      |         |               |                | 176  |         |               |                |
| 81              |                                                                                                                                                       | 105                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                | 129      |         |               | 153            |      |         |               |                | 177  |         |               |                |
| 82              |                                                                                                                                                       | 106                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                | 130      |         |               | 154            |      |         |               |                | 178  |         |               |                |
| 83              |                                                                                                                                                       | 107                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                | 131      |         |               | 155            |      |         |               |                | 179  |         |               |                |
| 84              |                                                                                                                                                       | 108                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                | 132      |         |               | 156            |      |         |               |                | 180  |         |               |                |
| Sum tellere:    |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                | Nevner = |         |               |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| Dato            |                                                                                                                                                       | Innsenderens underskrift                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                |          |         |               |                |      |         |               |                |      |         |               |                |



Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attestingstidspunkt 2026-03-23 15:06

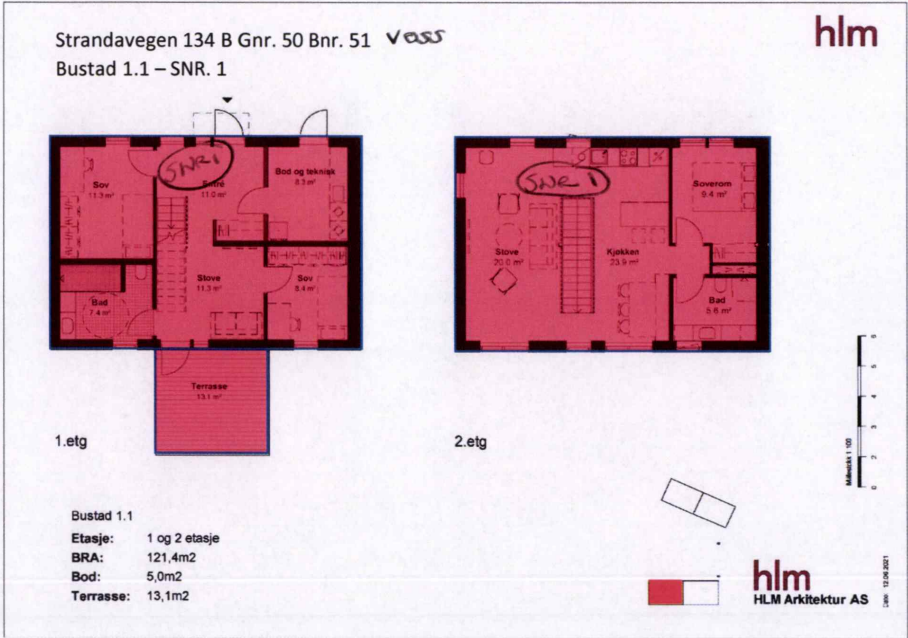
Side 6 av 12

Situasjonsplan Gnr. 50 bnr. 51 i Voss - felles uteareal



Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attestingstidspunkt 2026-03-23 15:06

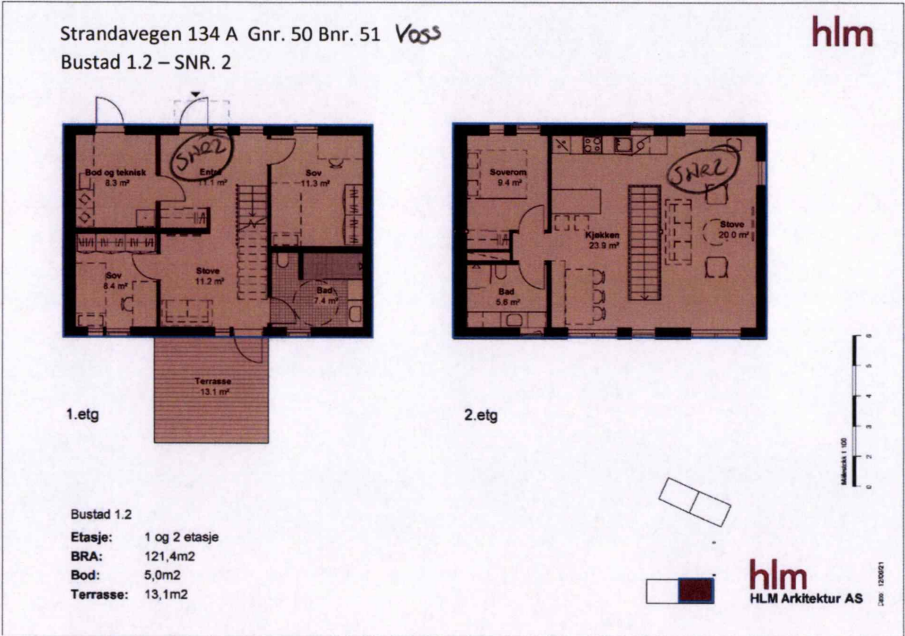
Side 7 av 12



GNR. 50 BNR. 51 SNR. 1



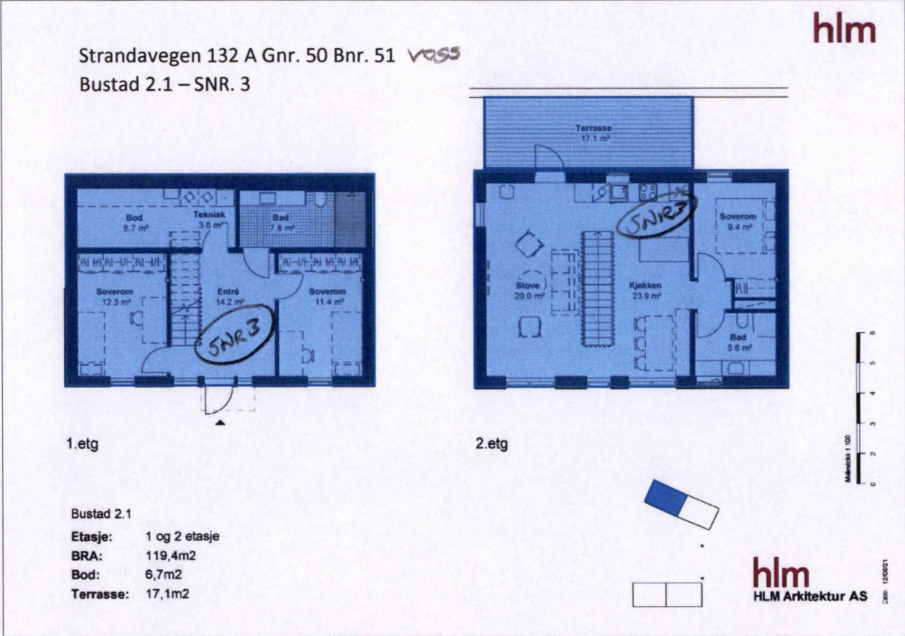
Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attestingstidspunkt 2026-03-23 15:06



GNR. 50 BNR. 51 SNR. 2



Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attestingstidspunkt 2026-03-23 15:06

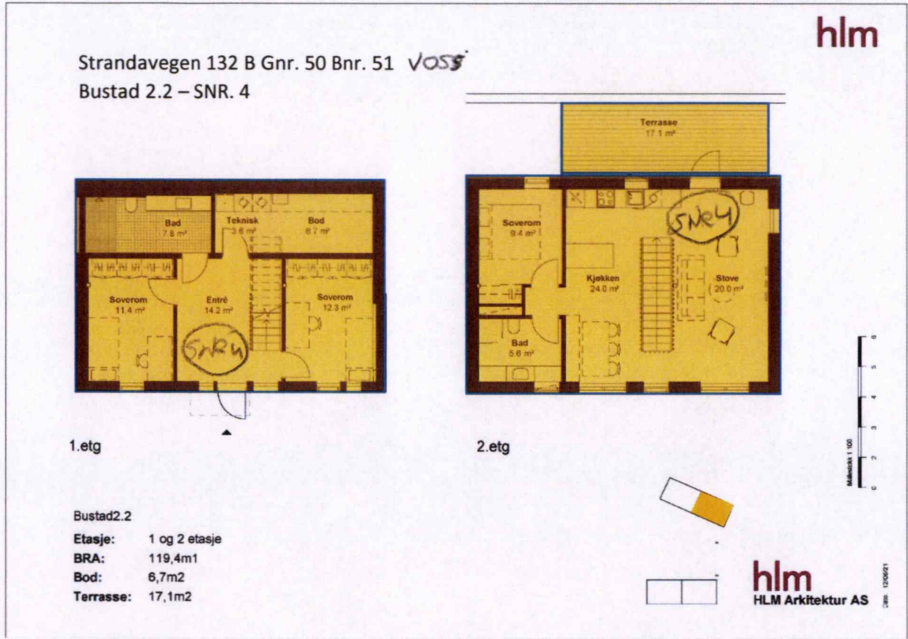


GNR. 50 BNR. 51 SNR. 3



Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 15:06

Side 10 av 12



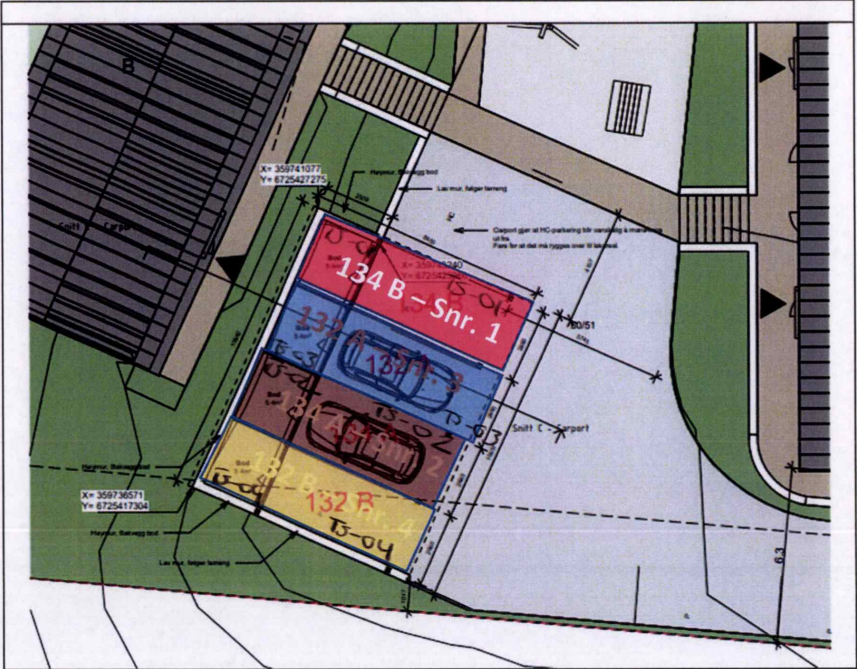
GNR. 50 BNR. 51 SNR. 4



Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 15:06

Side 11 av 12

Gnr. 50 bnr. 1 i Voss tilleggsareal  
Bygg C Tilleggsdel Carport/Bod



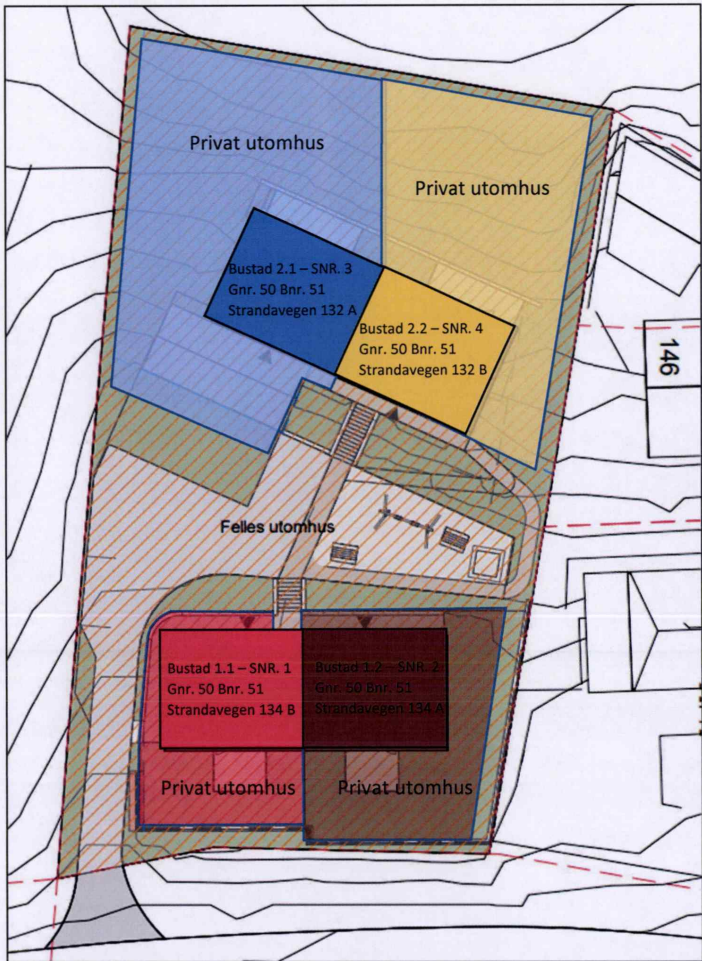
- TS-01 – Bod – Carport
- TS-02 – Bod – Carport
- TS-03 – Bod – Carport
- TS-04 – Bod - Carport



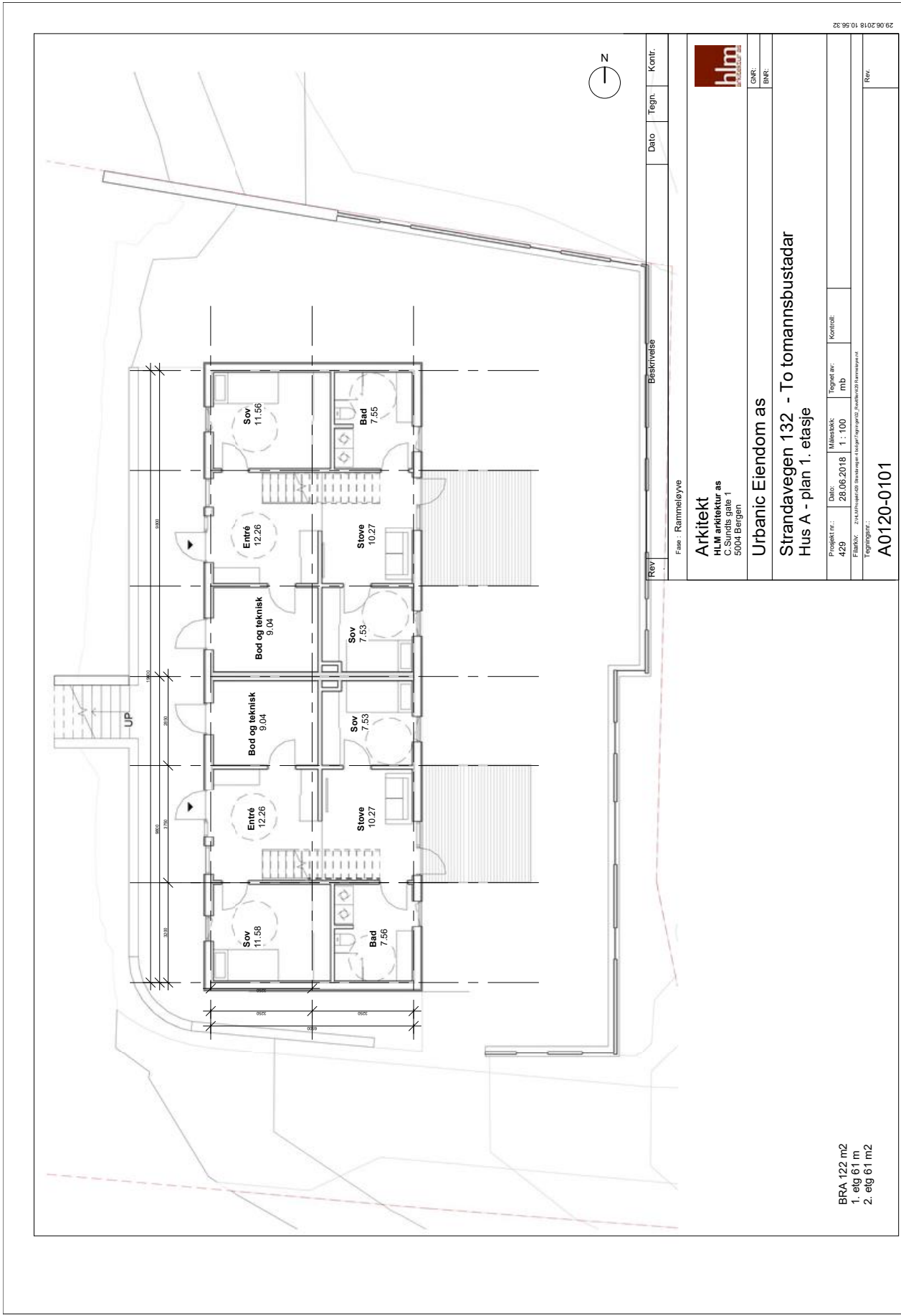
Attestert kopi av dok.nr. 2023/20113/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 15:06

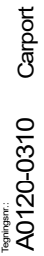
Side 12 av 12

Situasjonsplan Strandavegen (Interndokument)  
Arealfordeling av fellesareal og privatbruksrett



Kvar seksjonseigar har einerett til bruk av del av fellesareal i inntil tretti i år slik som anmerka på kart og vedtekter jf eigarseksjonslova § 25. Kvar seksjonseigar er pliktig til å halda midlertidig einerett til bruk av fellesareal ryddig og utføra enkelt vedlikehald for eiga rekning. Desse kostnadane skal ikkje vera del av sameiga sine felleskostnadar.





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                       |                       |                       |                 |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
|  Voss herad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.<br><b>JpID:</b> 23/15406 |                       |                       |                 |                    |
| <b>Ansvarleg søkjar:</b><br>Hlm Arkitektur As<br>C. Sundts gate 1<br>5004 BERGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                       |                       |                       |                 |                    |
| <b>Tiltakshavar:</b><br>Atec Voss As<br>Meierivegen 14<br>5705 VOSS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                       |                       |                       |                 |                    |
| Ferdigattest er gjeve for                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                       |                       |                       |                 |                    |
| <b>Adresse :</b><br>Strandavegen 132A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                       | <b>Gardsnr.</b><br>50 | <b>Bruksnr.</b><br>51 | <b>Festenr.</b> | <b>Seksjonsnr.</b> |
| <b>Type tiltak/bygning</b><br>2 x tomannsbustad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                       |                       |                       |                 |                    |
| Tal piper: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                       |                       |                       |                 |                    |
| <b>Vedtaksdato</b><br>12.05.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Saksnr</b><br>23/3437<br>(tidlegare<br>22/6601 og<br>20/01466)                                                                                                                     |                       |                       |                 |                    |
| <b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                       | 04.05.2023            |                       |                 |                    |
| <b>Gjennomføringsplan datert:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                       | 04.05.2023            |                       |                 |                    |
| Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                       |                       |                       |                 |                    |
| <b>Merknader:</b><br>1. Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.<br>2. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.<br>3. 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.<br>4. 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.).<br>5. Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.<br>6. Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.<br>7. Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29. |                                                                                                                                                                                       |                       |                       |                 |                    |

|                     |                           |                                                                                               |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                           |                                                                                               |
| <b>Stad</b><br>Voss | <b>Dato</b><br>12.05.2023 | <b>Underskrift</b><br>Emma M. Silberg                                                         |
|                     |                           | <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i> |
|                     |                           |                                                                                               |



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 26.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

|            |                              |          |    |          |    |          |  |             |   |
|------------|------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 4621                         | Gårdsnr. | 50 | Bruksnr. | 51 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse    | Strandavegen 134B, 5705 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 |
| Avløp         | 1 784,81 kr            |
| Eiendomsskatt | 6 372,00 kr            |
| Vann          | 1 966,54 kr            |
| Sum           | 10 123,35 kr           |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

|                        |     |              |            |       |            |             |                   |
|------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Vare                   | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
| Forbruksgebyr vatn     | 25% | 25 KBM       | 28.51      | 1/1   | 0 %        | 712,81 kr   | 712,81 kr         |
| Forbruksgebyr avløp    | 25% | 25 KBM       | 30.78      | 1/1   | 0 %        | 769,38 kr   | 769,38 kr         |
| Innbetalt a kto vatn   | 25% | -20.58 KBM   | 28.51      | 1/1   | 0 %        | -586,79 kr  | -586,65 kr        |
| Innbetalt a kto avløp  | 25% | -20.57 KBM   | 30.78      | 1/1   | 0 %        | -633,04 kr  | -633,19 kr        |
| Eigedomsskatt bustad   | 0%  | 3173100 PROM | 3.10       | 1/1   | 0 %        | 9 837,00 kr | 3 278,67 kr       |
| Leige vassmålar        | 15% | 1 STK        | 287.50     | 1/1   | 0 %        | 287,50 kr   | 95,83 kr          |
| Abonnementsgebyr vatn  | 15% | 1 STK        | 1168.40    | 1/1   | 0 %        | 1 168,40 kr | 389,47 kr         |
| Forbruksgebyr vatn     | 15% | 25 KBM       | 26.23      | 1/1   | 0 %        | 655,79 kr   | 655,79 kr         |
| Abonnementsgebyr avløp | 15% | 1 STK        | 1286.85    | 1/1   | 0 %        | 1 286,85 kr | 428,95 kr         |
| Forbruksgebyr avløp    | 15% | 25 KBM       | 29.16      | 1/1   | 0 %        | 707,82 kr   | 707,82 kr         |

|                       |     |            |            |       |            |              |                   |
|-----------------------|-----|------------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Vare                  | Mva | Grunnlag   | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
| Ny a kto vatn         | 15% | 50 KBM     | 26.23      | 1/1   | 0 %        | 1 311,57 kr  | 437,20 kr         |
| Ny a kto avløp        | 15% | 50 KBM     | 29.16      | 1/1   | 0 %        | 1 458,20 kr  | 486,07 kr         |
| Innbetalt a kto vatn  | 15% | -20.58 KBM | 26.23      | 1/1   | 0 %        | -539,84 kr   | -539,72 kr        |
| Innbetalt a kto avløp | 15% | -20.57 KBM | 28.31      | 1/1   | 0 %        | -582,39 kr   | -582,53 kr        |
|                       |     |            |            |       | Sum        | 15 853,26 kr | 5 619,90 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Årsrekneskap 2024 for Strandavegen sameige

| 2024                               |           |
|------------------------------------|-----------|
| Inntekter                          |           |
| Fellesutgifter januar - desember   | 72 000 *  |
| Sum                                | 72 000    |
| Utgifter                           |           |
| Husforsikring februar 24-januar 25 | 20 656 ** |
| Brøyting januar - april            | 8 250 *** |
| Techno AS årleg service            | 13 286    |
| Diverse innkjøp                    | 9 922     |
| Sum                                | 52 114    |
| Resultat                           | 19 886    |

\*1500 kr av dette beløpet vart innbetalt i januar 2025, men gjaldt desember 2024  
\*\*Husforsikringa vert trekt på forskot, forsikringa for januar vart difor betalt i desember  
\*\*\* Brøyting 24-25 kom på 12 500 kr. Dette vert tatt med i rekneskapen for 2025

Totalt har sameige i 2024 hatt inntekter på kr 72 000, og utgifter på kr 52 114.

Sameige har nokre felles utgifter til husforsikring, brøyteavtale og avtale med Tecno VVS, og det vart bestemt på styremøtet 8.11.2023 at kvar eining betaler inn 1500 kr kvar månad, der 1000 kr skal gå til å dekke desse utgiftene og dei resterande 500 kr skal gå til å betale for innkjøp av diverse utstyr gjennom året.

Beløpet på 1 000 kr per eining til å dekke dei faste utgiftene var eit passande beløp slik prisane på forsikring, brøyting og service frå Techno var i 2024. Sidan fakturaen for brøyting for sesongen 23-24 vart delt i to, og ein del vart betalt i 2023, er det berre 8 250 som vart ført i 2024.

Sidan kvar eining har betalt inn 500 kr i månaden til å dekke innkjøp av diverse utstyr, har me i 2024 hatt 24 000 kr tilgjengeleg til dette formålet. Me har i 2024 brukt 9 922 kr til diverse utstyr, nærmare bestemt husnummer, sandkasse, postkasse, gåvekort til Gunnar, kantklyppar og vaskeutstyr. Det vil seie at me har spart opp litt midlar som no står på konto.

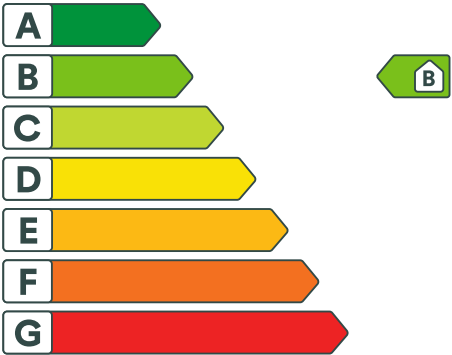
Per 31.desember 2024 hadde me 32 815 kroner på konto, pengar oppspart frå 2023 og 2024.



Energiattest



|                                         |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse<br>Strandavegen 134B, 5705 VOSS |                                         |
| Dato for energimerking<br>15.04.2026    | Merkenummer<br>Energiattest-2026-281661 |
| Bygningskategori<br>Småhus              | Bygningsnummer<br>300808136             |
| Gårdsnummer<br>50                       | Bruksnummer<br>51                       |
| Seksjonsnummer<br>1                     | Bruksenhetsnummer<br>H0101              |



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

|                                      |                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| Byggeår<br>2022                      | Bygningstype<br>Tomannsbolig vertikal delt |
| Bruksareal<br>121,0 m²               | Oppvarmet bruksareal<br>121,0 m²           |
| Oppvarmet etasje<br>2                | Bygningsmateriale<br>Tre                   |
| Oppvarming<br>Fjernvarme             |                                            |
| Ventilasjon<br>Balansert ventilasjon |                                            |



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

|                                 |
|---------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br>103,57 kWh/m² |
|---------------------------------|

Beregnet levert energi i lokalt klima

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br>103,57 kWh/m² | Totalt levert pr. år<br>15 231 kWh |
|---------------------------------|------------------------------------|



Strandavegen 134B, 5705 VOSS



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



Strandavegen 134B, 5705 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 26.03.2026

Planopplysninger

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

| Kommunenr. | 4621                         | Gårdsnr. | 50 | Bruksnr. | 51 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 1 |
|------------|------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Adresse    | Strandavegen 134B, 5705 VOSS |          |    |          |    |          |  |             |   |

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| Id             | 12352019004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn           | Kommuneplan for Voss herad 2020-2032                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Plantype       | Kommuneplanens areal                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ikrafttredelse | 22.10.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bestemmelser   | ~ <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20areal%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20areal%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 714 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende                                                                                                                                                                                          |
|                | <b>Delareal</b> 154 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                                                                                                                            |
|                | <b>Delareal</b> 121 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> OM210<br><b>KPStøy</b> Rød sone iht. T-1442                                                                                                                                                                                                                   |

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Delareal         | 1 249 m <sup>2</sup>        |
| KPHensynsonenavn | OM_380_3                    |
| KPFare           | Sone for militær virksomhet |

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Delareal              | 1 869 m <sup>2</sup>                 |
| BestemmelseOmrådenavn | Ytre sentrumsavgrensing              |
| KPBestemmelseHjemmel  | forhold som skal avklares og belyses |

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Delareal         | 1 313 m <sup>2</sup> |
| KPHensynsonenavn | OM310                |
| KPFare           | Ras- og skredfare    |

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Delareal         | 1 307 m <sup>2</sup> |
| KPHensynsonenavn | OM220                |
| KPStøy           | Gul sone iht. T-1442 |



| Tegnforklaring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)</div><div><div></div><div>Område for bustader med tilhøyrande anlegg</div><div>Blokkbuseiend</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)</div><div><div></div><div>Landbruksområde</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 3)</div><div><div></div><div>Kjøreveg</div><div>Anna trafikkområde (på land)</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 4)</div><div><div></div><div>Felles avkjørsel</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)</div><div><div></div><div>Bustader</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</div><div><div></div><div>Kjøreveg</div><div>Gang-/sykkelveg</div><div>Anna veggrunn - grøntareal</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frikulturområde</div><div><div></div><div>LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</div><div><div></div><div>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande areal</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</div><div><div></div><div>Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)</div><div><div></div><div>Føresegningsområde - Anlegg- og byggingsområde</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt</div><div><div></div><div>Detaljeringsgrense</div><div>Føresegningsgrense</div></div></div> <div><div>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</div><div><div></div><div>Regulerings- og utbyggingsplanområde</div><div>Planen si avgrensing</div><div>Formålsgrense</div><div>Byggjegrænse</div><div>Bygningar som skal fjernast</div><div>Avkjørsel</div></div></div> |

# 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 prioritert 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

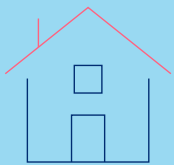
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 proaktiv.no eller finn.no.</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 budgivnings-plattform, 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:**

Strandavegen 134B, 5705 VOSS. Gnr. 50, bnr. 51, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260069  
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

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

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

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

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

**BUDGIVERE:**

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Sirianne Voie Brochmann**  
Eiendomsmegler MNEF  
900 73 911  
svb@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Voss**

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