

PROAKTIV

Moderne og svært innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet.

Generøse takhøyde skaper luftig og behagelig atmosfære,

BJØRKELIVEGEN 11C



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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



HAGEBYEN

Innbydende og moderne leilighet med to soverom, imponerende takhøyde og herlige uteplasser. Egen carport og attraktiv, sentrumsnær beliggenhet i et ettertraktet område.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjørkelivegen 11C, 5705 VOSS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 49, bnr. 160, snr. 3

Prisantydning: 4.950.000,-

Omkostninger: 137.740,-

Totalpris: 5.087.740,-

Kommunale avgifter: 16.347,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 3/2

BRA: 74 m²

BRA-i: 68 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i carport.

Tomt: 795.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 626,-

Felleskostnader inkl.: Felles husforsikring

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	44	62	69
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Tegninger
70	72	94	104
Ferdigattest	Seksjonering	Energiattest	Budskjema



”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



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

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Bjørkelivegen 11C

Leiligheten er meget innbydende og den generøse takhøyden gir en god og luftig atmosfære. Den har en nydelig utsikt og ligger meget solrikt til.

Med utgang fra stuen har du en flott balkong hvor dagens første kaffekopp kan inntas og på motsatt side finner du en skjermet og solrik uteplass hvor utelivet på ettermiddagen virkelig kan nytes.

Her kan du bo sentrumsnært i leilighet, men samtidig ha en stor og skjermet terrasse for sene kvelder med grilling og noe godt i glasset. Terrassen er også en fryd for øyet da du her har blomsterbed, blomsterkasser og i tillegg en liten plen.

Leiligheten er lys og moderne og holder en gjennomgående høy standard og fremstår som svært velholdt og nærmest som ny. Rolig nabolag med nærhet til Vangen, skoler og barnehage. Bilen parkeres i egen carport.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper mer verdi 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!



HAGEBYEN

Kommune: Voss / Område: Hagebyen

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

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i enden av en rolig blindvei i et svært populært og ettertraktet boligområde. Her bor du fredelig og skjermet med flott utsikt og svært gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Området er rolig og trygt med kort og enkel vei til både barnehage og skole. Samtidig er det kun ca. 1,5 km til Voss sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og kulturaktiviteter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener – rolige omgivelser og nærhet til alle sentrumsfasiliteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Rognshagen Linje 965	3 min 0.2 km
🚶 Voss stasjon Linje F4, R40	18 min 1.6 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	10 min
🏪 Apotek 1 Voss	10 min

SPORT

🏀 Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	7 min 0.6 km
🏊 Rogne vid.skule Aktivitetshall	9 min 0.7 km
🏋️ SKY Fitness Voss	11 min
🏋️ MOVA Vangsgata	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Strandavegen	9 min
🚗 Voss gymnas - Vestland fylkeskommu...	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i et veletablert og ettertraktet boligområde med et harmonisk preg av tilsvarende boliger. Her bor du i et rolig og trivelig nabolag med lite gjennomgangstrafikk og en hyggelig atmosfære.

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

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.



SKOLER

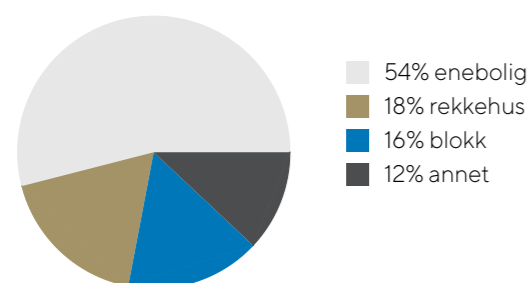
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	5 min 2.8 km
Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	6 min 2.9 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	7 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Voss gymnas 370 elever	13 min 1.1 km
Voss videregående skule	22 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	6 min 0.5 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	14 min 1.2 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BJØRKELIVEGEN 11C

Med flere uteplasser og lang solgang kan du følge solen gjennom dagen og nyte både ettermiddags- og kveldssolen.

Parkering

Parkering i carport.

Tomtestørrelse

795 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt med sameiet. Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til bruk av hage anmerket i seksjoneringspapirer som ligger ved salgsoppgaven.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, Isolert vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2026 og malt balkongdør i tre.

Boligen har fått følgende TG2:

Innvendig > Overflater: Sprekk/bom i flis ved ytterdør.

Våtrom > Etasje > Bad (5,5 kvm) > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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.



UNDER ÅPEN HIMMEL

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten inneholder gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og innvendig bod. I tillegg har du utvendig sportsbod, balkong, stor terrasse og carport.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 9 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer sin egen tomt på baksiden av boligen. Her er det satt opp en stor terrasse.

Standard

Velkommen til en lys, moderne og svært innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig nabolag – samtidig som du bor sentrumsnært med kort vei til Vangen, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud.

Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og fremstår som svært velholdt, nærmest som ny. Den generøse takhøyden skaper en luftig og behagelig atmosfære, mens de store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den spektakulære utsikten fra både stue og kjøkken. Her blir du møtt av et utsyn som virkelig tar pusten fra deg.

Boligen inneholder entré/gang, romslig stue, stort og innholdsrikt kjøkken, lekkert flislagt bad, to store soverom samt praktiske boder både inne og ute. Hovedsoverommet er utstyrt med stor garderobe langs hele den ene vegg, mens det andre soverommet har garderobeskap med god oppbevaringsplass.

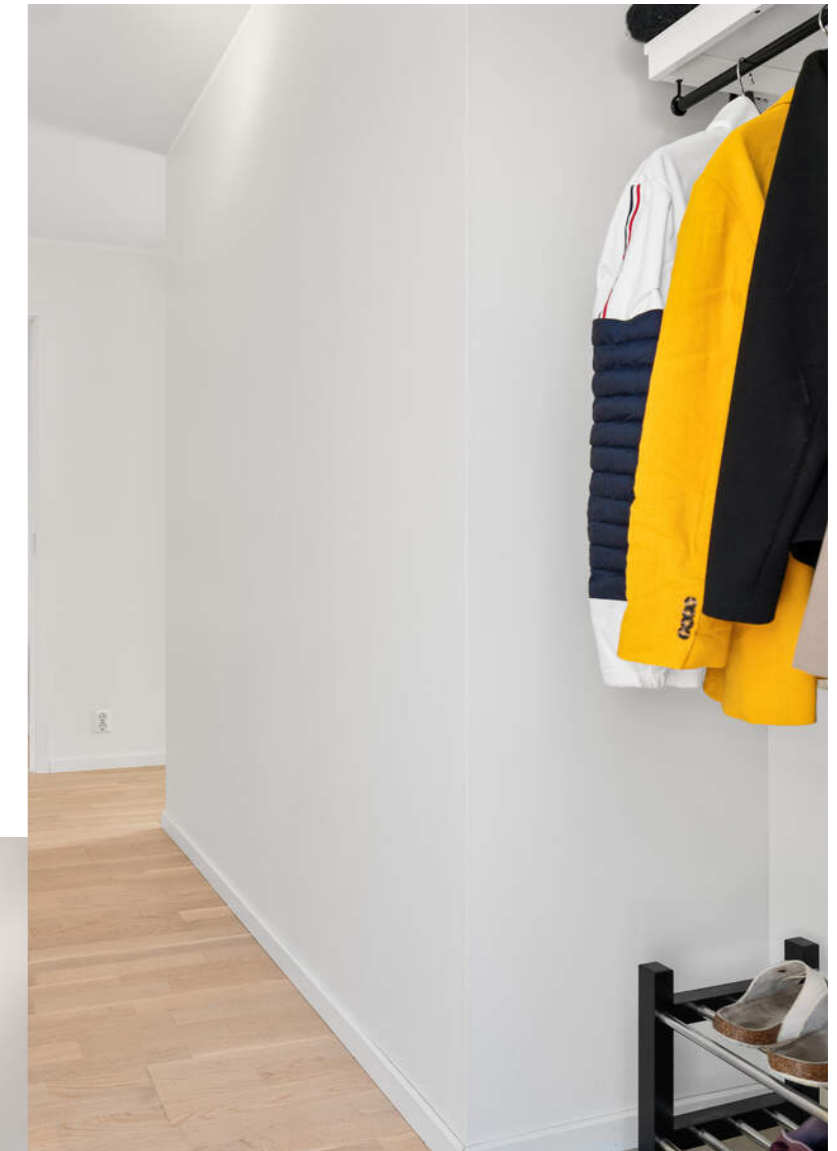
For ekstra komfort er leiligheten utstyrt med vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, med unntak av soverommene. I tillegg sørger balansert ventilasjon for et godt inneklima året rundt, med jevn tilførsel av frisk luft og energieffektiv drift.

Fra stuen er det utgang til en flott balkong hvor dagens første kaffekopp kan nytes i fredelige omgivelser. På motsatt side av boligen finner du en stor, skjermet og solrik terrasse med fantastiske uteområder. Her kan du nyte solen fra morgen til kveld og skape ditt eget private fristed med grilling, hyggelige sammenkomster og lange sommerkvelder. Terrassen er pent opparbeidet med blomsterbed, blomsterkasser og en liten plen som gir området et ekstra sjarmerende preg.

Boligen disponerer også egen utvendig sportsbod og carport, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

GOD Plass TIL OPPHENG AV YTTERTØY.

Vannbåren varme i gulvet.



STUE



Dette er en sjelden mulighet til å bo i en moderne og lettstelt leilighet med fantastisk utsikt, flotte solforhold og romslige uteplasser. Her får du det beste fra to verdener – en fredelig og skjermet beliggenhet i et rolig nabolag, samtidig som sentrum, skoler, barnehager og andre fasiliteter ligger like i nærheten.

Ønsker du å kjøpe en leilighet som er sentral, men samtidig ikke helt i sentrum? En leilighet som er bare noen år gammel og som fremstår som ny? En leilighet med godt nabolag, fantastiske solforhold og flotte uteområder? Ja da kan dette være leiligheten for deg.

Oppvarming

Det er vannbåren varme i alle gulv bortsett fra på soverommene.

Info strømforbruk

7400,- pr. år.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Av hvitevarer følger det med kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.

Modernisering og påkostninger

Skiftet ytterdør i 2026. Opparbeidet ett flott uteområde på baksiden av leiligheten med terrasse, blomsterbed og blomsterkasser, samt en liten plen i 2024.

FRA STUEN ER DET
UTGANG TIL 1 AV 3
UTEPLASSER.



KJØKKEN

Utsikten setter en ekstra spiss på matlagingen.



**NYDELIG FARGE PÅ
KJØKKENET.**

STORT OG INNHOLDSRIKT
KJØKKEN.



LEILIGHETEN ER EN FRYD
FOR ØYET.





SMAKFULLE FARGER.



LEKKERT FLISLAGT BAD.



VANNBÅREN VARME.



SOVEROM

Leiligheten har 2 soverom.



HOVEDSOVEROMMET



**STOR, SKJERMET OG
SOLRIK TERRASSE.**

Ditt eget private fristed.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd

626,-

Felleskostnader inkluderer

Felles husforsikring

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

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

Formuesverdi primær

1.042.227,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.168.909,- for 2024

Kommunale avgifter

16.347,- for 2026

Info eiendomsskatt

Inngår i sum kommunale avgifter.

Info vannavgift

Inngår i sum kommunale avgifter.

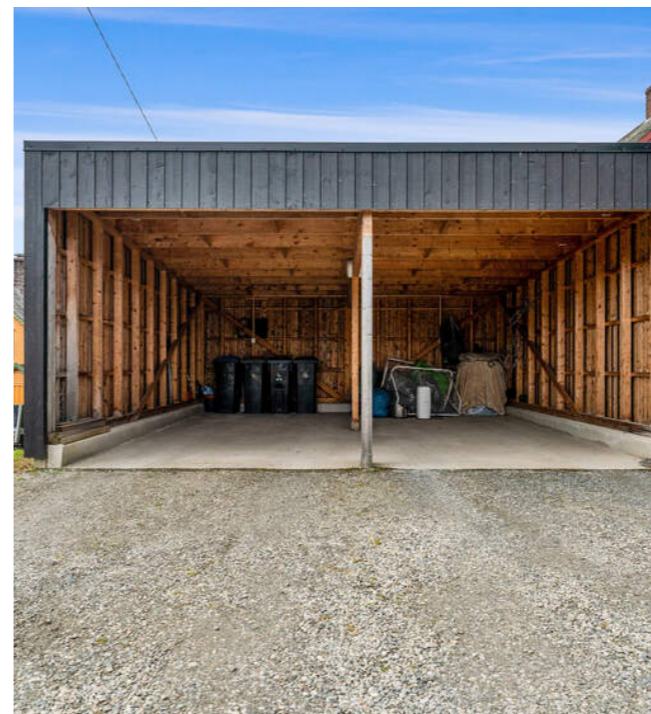
Info formuesverdi

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

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

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

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



For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Totale utgifter for leiligheten pr. år:
Kommunale avgifter kr. 16.347,-
Renovasjon kr. 4.004,-
Strøm kr. 7.469,-
Internett og tv kr. 16.296,-
Forsikring kr. 7.512,-
Sum kr. 51.628,- som utgjør kr. 4.302,- pr. mnd.

Diverse

Boligen er en del av et sameie bestående av kun fire leiligheter. Dette gir et lite og trivelig bomiljø med nærhet til naboen og enkel administrasjon.

Sameiet har lave felleskostnader som dekker husforsikringen. Utover dette er det ingen faste felleskostnader. Sameiet benytter ikke ekstern regnskapsfører, noe som bidrar til å holde de løpende utgiftene på et lavt nivå. Driften håndteres internt av sameierne på en enkel og kostnadseffektiv måte.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.05.2021. Det foreligger byggegodkjente tegninger der dør til bod er flytta etter tegninger. 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

Søndag, 9. mai 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

2021/261242-1/200 03.03.2021

21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/307

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan med Id 1235201004 - Kommuneplan for Voss Herad. En del av området er betegnet med ras og skredfare. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Kjerneinformasjon

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 28. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
123 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

124 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
137 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 074 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 087 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema 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/>.

Kjerneinformasjon

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

Berit Lunde

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 350 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

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

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 180,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 6 000,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 725.

Totale kostnader kr. 71 665.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
4.6.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
-  VOSS kommune
-  # gnr. 49, bnr. 160, snr. 3



Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 Rapportdato: 04.06.2026 Oppdragsnr.: 18970-2135 Eiendomsverdi ref nr: SL2891

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 2 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovlighet (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).

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 3 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



© 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 4 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 5 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet (i småhus).
Bolig oppført i 2021.
Eigar har kjøpt leiligheta nøkkelferdig

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. (isolert vegg/tak)
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 fra 2026 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. .
Altan i front med utgang fra stue

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Innvendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. .

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (5,5 kvm)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 17 mm/m ved sluk og 8 mm/m fra dør
Det er nedsenka dusjsone, 12mm
Det er målt ca 35 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 i soverom, vis av vis servant (eigar ønske ikkje hulltaking fra stue). Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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.
NIBE (F470) varmepumpe montert i bod
Det er utført service 27.05.2026 av Tecno AS
NIBE varmepumpe montert på bad/vaskerom
Det er vannbåren varme i gang, stue, stue/kjøkken og bad
El-skap med automatsikringer

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

Selveierleilighet (i småhus)

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Dør til bod er flytta etter tegninger

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

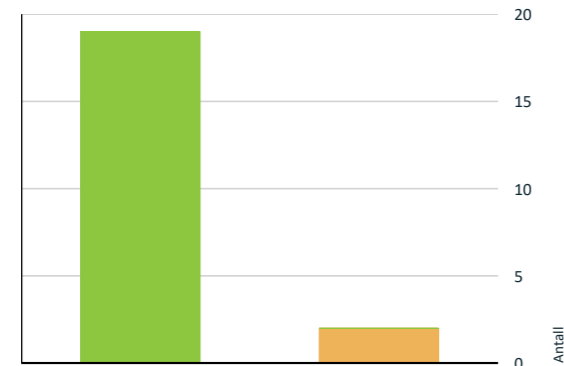
Side: 6 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad (5,5 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 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.

Boligbygg med flere boenheter

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 7 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Opplyst ved befaring

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. (isolert vegg/tak)



TG 1 Vinduer

Beskrivelse
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

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2026 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. .

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Altan i front med utgang fra stue

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Sprekk/bom i flis ved ytterdør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Lokal utbedring av fliser i gang

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 8 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år

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

VÅTROM

ETASJE > BAD (5,5 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD (5,5 KVM)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD (5,5 KVM)

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 17 mm/m ved sluk og 8 mm/m fra dør
Det er nedsenka dusjsone, 12mm
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom (hulrom) og to løse gulvfliser inne ved vegg i selve dusjsonen. Defekte eller løse fliser i en dusjsone utgjør en risiko for mekanisk skade på den bakenforliggende membranen, samt akkumulering av stående fuktighet under flisoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Løse fliser i dusjsonen bør utbedres for å unngå skade på tettesjiktet (membranen). De løse flisene må fjernes forsiktig slik at man ikke skader membranen under eller rørene til den vannbårene gulvvarmen.

Membranen må inspiseres visuelt for skader etter at flisene er fjernet.

Dersom membranen er intakt, kan flisene limes på nytt og fuges med elastiske fugemasser mot veggovergang.

Arbeidet bør utføres av fagkyndig.



ETASJE > BAD (5,5 KVM)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD (5,5 KVM)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD (5,5 KVM)

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD (5,5 KVM)

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra i soverom, vis av vis servant (eigar ønske ikkje hulltaking fra stue). Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,1 KVM)

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,1 KVM)

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TØ 1 Varmesentral

Beskrivelse

NIBE (F470) varmepumpe montert i bod
Det er utført service 27.05.2026 av Tecno AS



TØ 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

NIBE varmepumpe montert på bad/vaskerom

TØ 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i gang, stue, stue/kjøkken og bad

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer

- 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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- 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



Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 11 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selveierleilighet (i småhus)

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 12 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
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

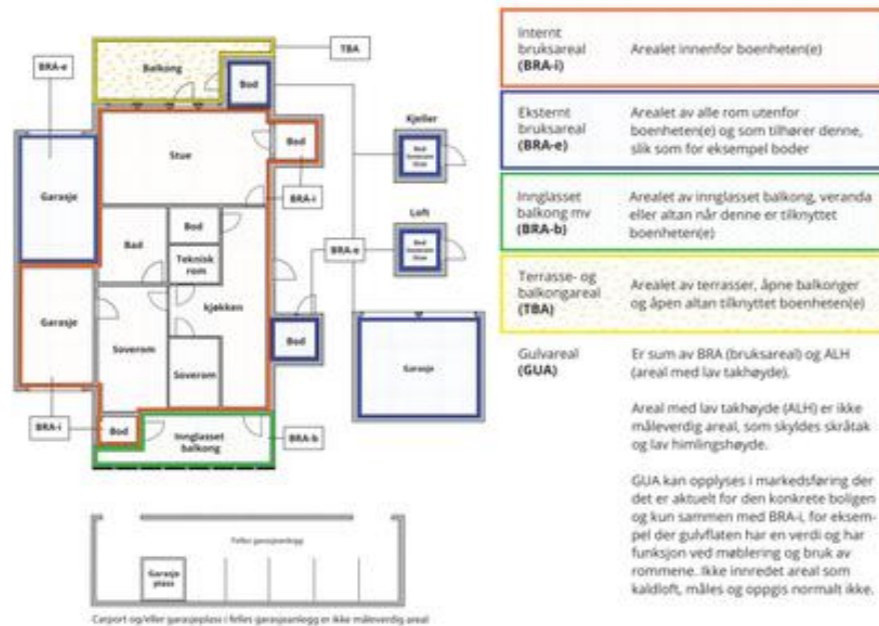
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 13 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	6		74	9
SUM	68	6			9
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entre (8,2 kvm), stue/kjøkken (29,1 kvm), soverom (10,9 kvm), soverom 2 (7,4 kvm), bad (5,5 kvm), bod (3,9 kvm)	Sportsbod (6,3 kvm)	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Areal 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.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)

Altan i front med utgang fra stue, 8,5 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dør til bod er flytta etter tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 14 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Ken Abbedissen Berit Lunde	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	49	160		3	795 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Bjørkelivegen 11 C

Hjemmelshaver

Lunde Berit

Eierandel

68 / 307

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i etablert boligområde som er attraktivt med god utsikt og god solgang. Kort veg til skule, barnehage og kjøpesenter. Avstand til Voss sentrum er 1,5 km. Eiendommen ligg i blindveg med begrensa lokal trafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Parkering i carport.

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 er felles. Hage og plutting på bakside høyrer til seksjonen

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen. Ved avhending av eiendommen 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 eiendommen.

Konsejnsplikt

Det føreligg ikkje konsejnsplikt på eiendommen.

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 15 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	38140840			
Kommentar Felles for sameie				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.05.2021		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 16 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 forvexles 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 funksjonsprøving 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 integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 17 av 18

Bjørkelivegen 11 C, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 160
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.

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

- Fuktøk: Overførsel 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 fuktøk (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 omsluttede 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 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

Oppdragsnr.: 18970-2135

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 18 av 18

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- 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/personvernerklæring/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/SL2891>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Bjørkelivegen 11C, 5705 VOSS

31 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørkelivegen 11C	Bjørkelivegen 11C	

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?

Februar 2021

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.

Eier kjøpte leiligheten da den var helt ny og flyttet inn februar 2021. Leiligheten er en del i en 4 mannsbolig. Leiligheten ligger i 2. etasje. Bygget har en felles forsikring som betales hver måned, kr 626,- pr enhet. I 2022 bodde jeg for det meste på hytten min fra januar til oktober. Boligen har aldri vært utleid til andre.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 38140840

Informasjon om selger

Selger

Lunde, Berit

Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg kjøpte ny inngangsdør av utbygger Atec - den ble satt inn av Atec mai 2026.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Atec

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmeanlegget i gulvet stoppet desember 2024. Leverandør av anlegget, Tecno kom og reparerte anlegget. Siden har det fungert perfekt.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Side 4

**Andre opplysninger**

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg har opparbeidet ett flott uteområde på baksiden av leiligheten. Har bygget terrasse, blomsterbed og blomsterkasser, samt en liten plen. Dette arbeidet er utført av meg og min bror.

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 20694714

Egenerklæringskjema

Name **Berit Lunde** Date **2026-05-31**

Identification

 Berit Lunde



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



Byggjesak

TVERBERG ENTREPRENØR AS
Brynaskogen 39

5705 VOSS

Dato: 09.05.2021
Vår ref.: 20/02868-23
Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023

Ferdigattest på vilkår - oppføring av firemannsbustad mm. gbnr 49/160 Bjørkelivegen 11

Me syner til byggeløyve datert 29.10.2014, løyve til endring datert 23.11.2020, mellombels bruksløyve for leilegheit A og C datert 15.02.2021, og leilegheit D datert 19.02.2021 og søknad om ferdigattest motteken 30.04.2021.

	<i>Fagområde og tiltaksklasse</i>	<i>Føretak</i>	<i>Org.nr.</i>
ANSVSØK:	Tiltaksklasse 2	Tverberg Entreprenør AS	955 255 062
ANSVPRO:	Overordna ansvar for heile tiltaket, unnateke sanitær. Tiltaksklasse 2	Tverberg Entreprenør AS	955 255 062
ANSVPRO:	Innvendig sanitær, tiltaksklasse 1	Tecno VVS AS	913 916 204
ANSVUTF:	Betong og tømrararbeid, tiltaksklasse 2	Atec Voss AS	987 309 547
ANSVUTF:	Overordnaansvar for heile tiltaket, unnateke VVS. Tiltaksklasse 2	Tverberg Entreprenør AS	955 255 062
ANSVUTF:	Sanitær utvendig, tiltaksklasse 1	Tecno VVS AS	913 916 204
UAVH. KONTROLL:	Uavhengig kontroll av våtrom og lufttettheit, tiltaksklasse 1	Bystøl AS	928 919 161

Tal piper: 0

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.).

Voss herad
Ultrågata 9
5701 Voss

Tlf: 56 51 94 00
postmottak@voss.herad.no

Føretaksregisteret:
960510542



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

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, og at trappar med handløpar i uteareal oppfyller krava i TEK7 § 8-9, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

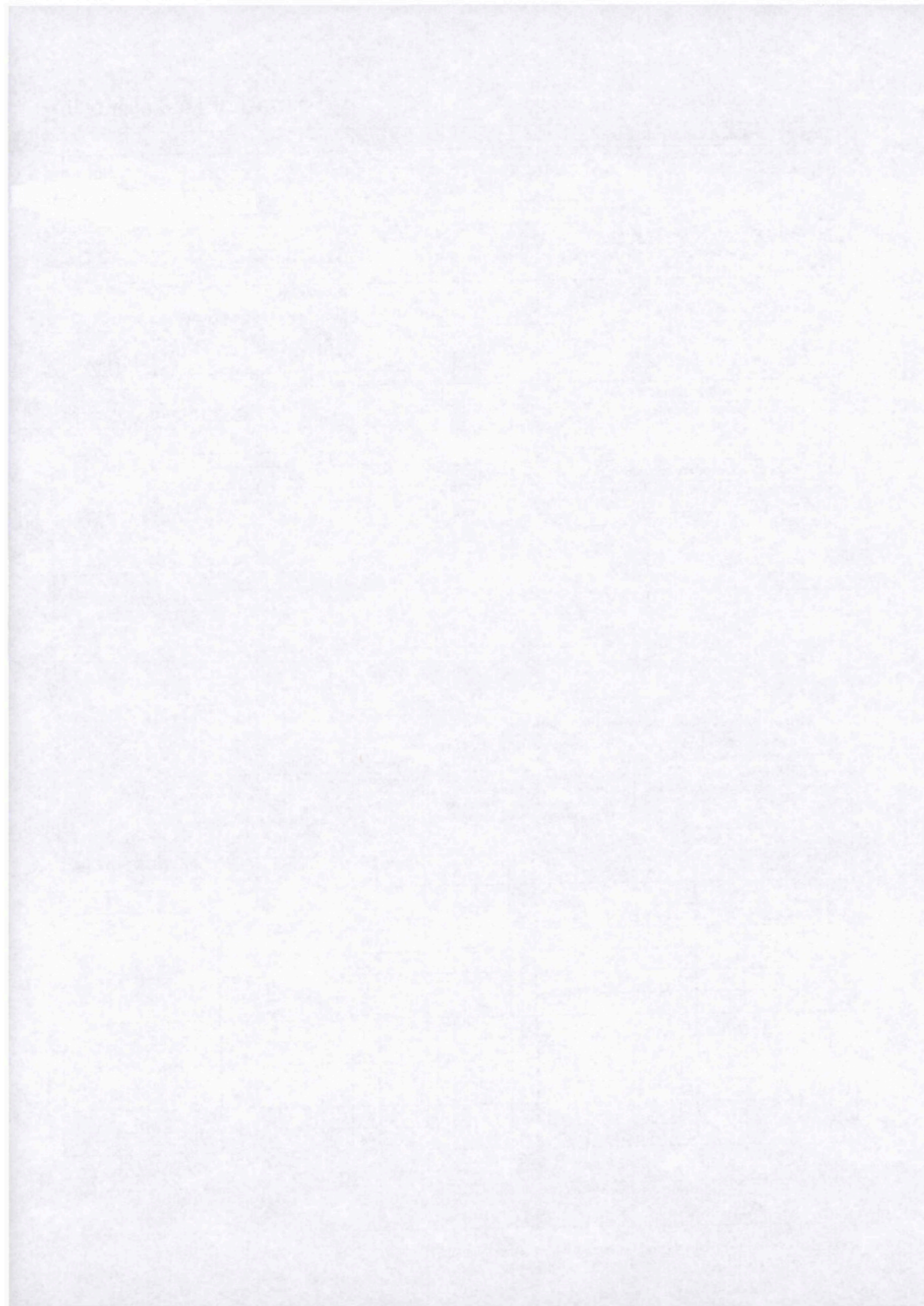
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Med vennleg helsing
Emma M. Silberg
Byggjesakshandsamar
Tlf:

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Miroslava M Basara, Økonomi
Even Molland, VA
INDRE HORDALAND MILJØVERK IKS



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 sameiendeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel

c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) 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) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) 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:

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

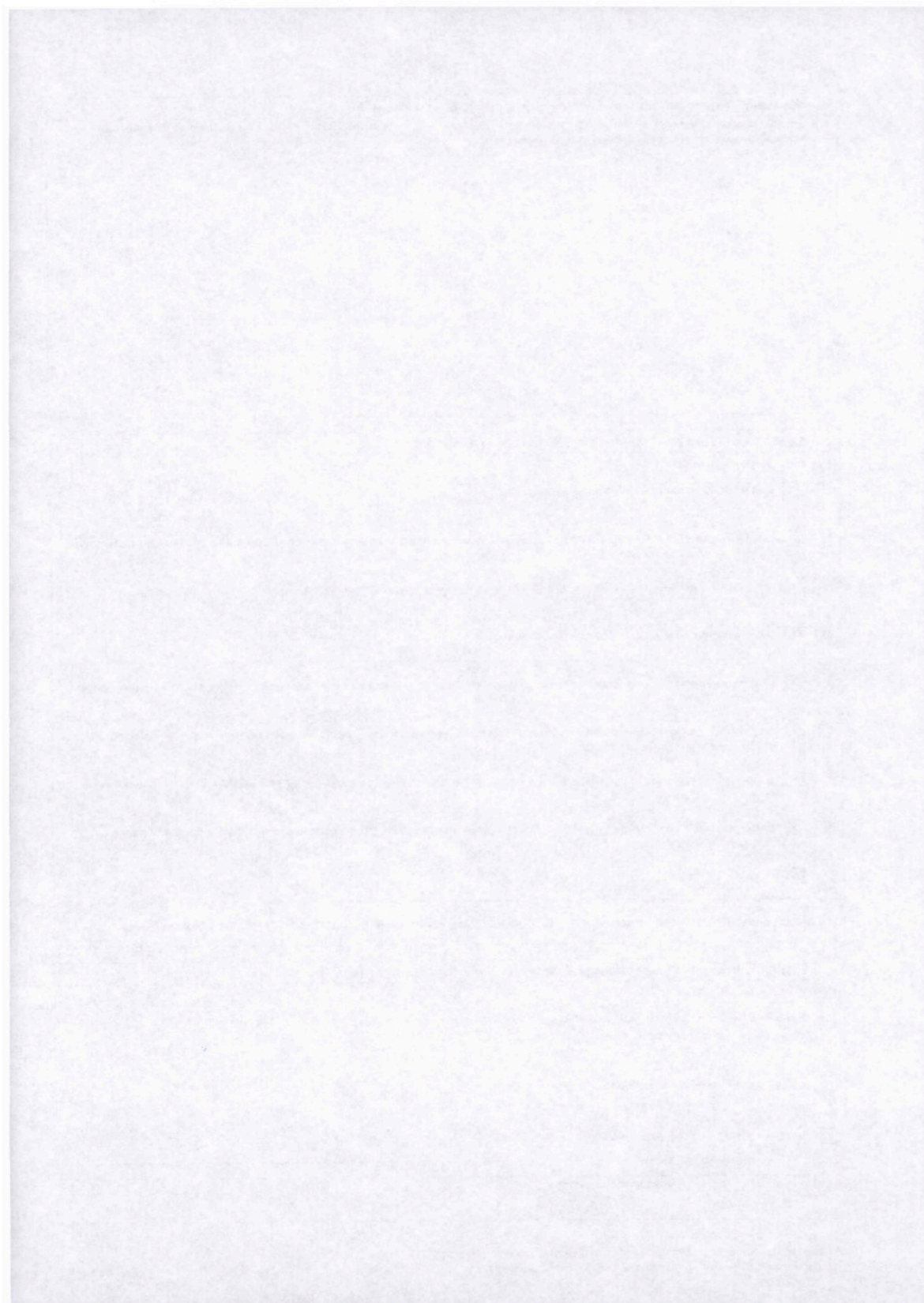
boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 21.01.2021 | Innsenderens underskrift: [Signature]

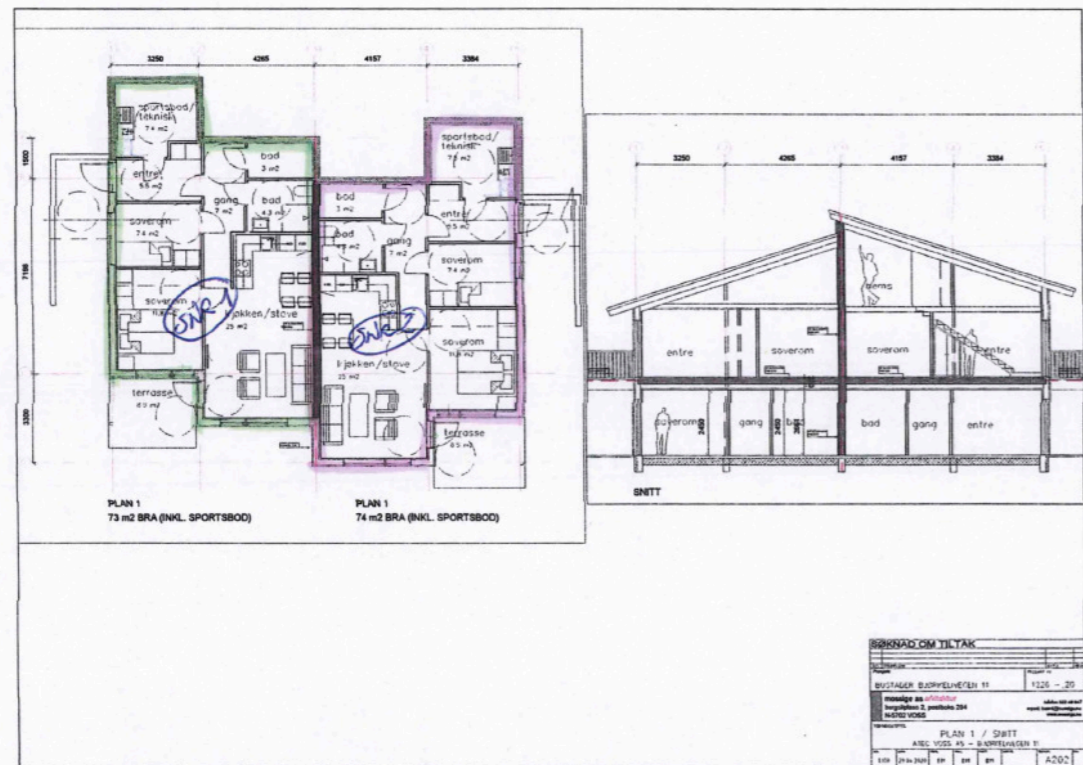
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4



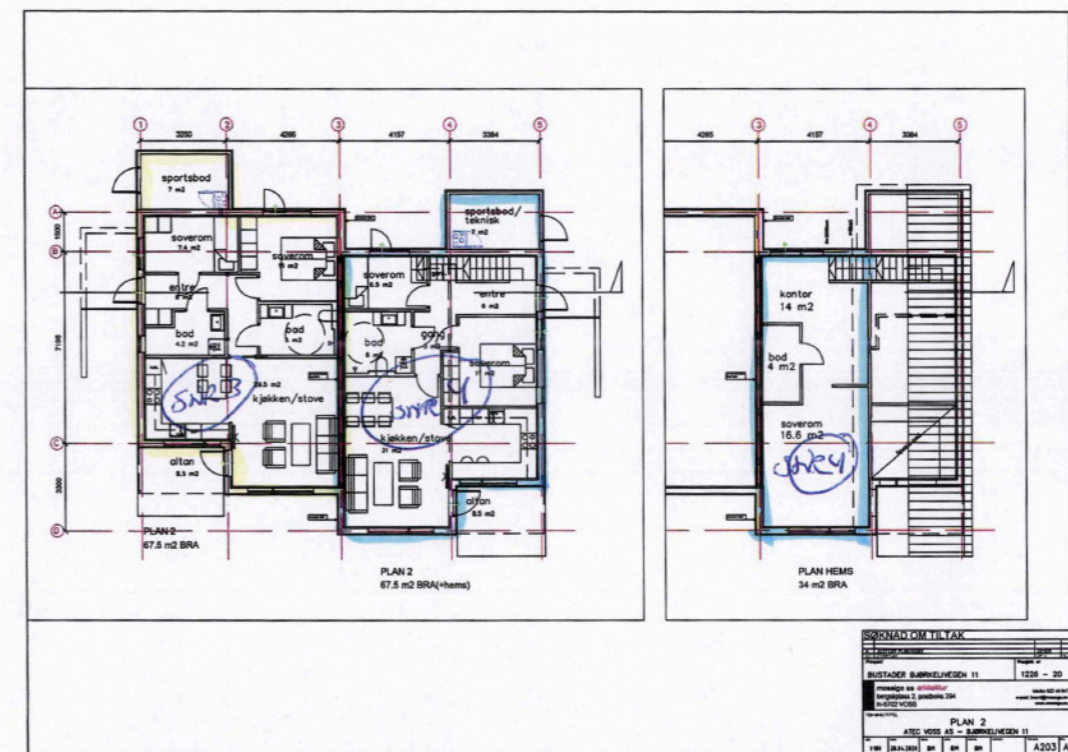
8. Vedlegg som skal følge søknaden				
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhete			
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig			
c)	Sameiets vedtekter			
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhete 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 sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.			
9. Innsendte plantegninger				
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen				
10. Underskrifter				
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Voss 21.01.2021	<i>[Signature]</i>	For Atec Voss AS 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) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler				
b) <input checked="" type="checkbox"/> 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.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
4621	Voss Herad	49	160	
Dato	Underskrift	Stempel		
17.02.21	Emma Marita Silberg			
Dato	Innsenderens underskrift			
21.01.2021	<i>[Signature]</i>			
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering				
				Side 3 av 4

BJØRKE-LIVEGEN 11 - Gnr 49 Bnr 160 i Voss



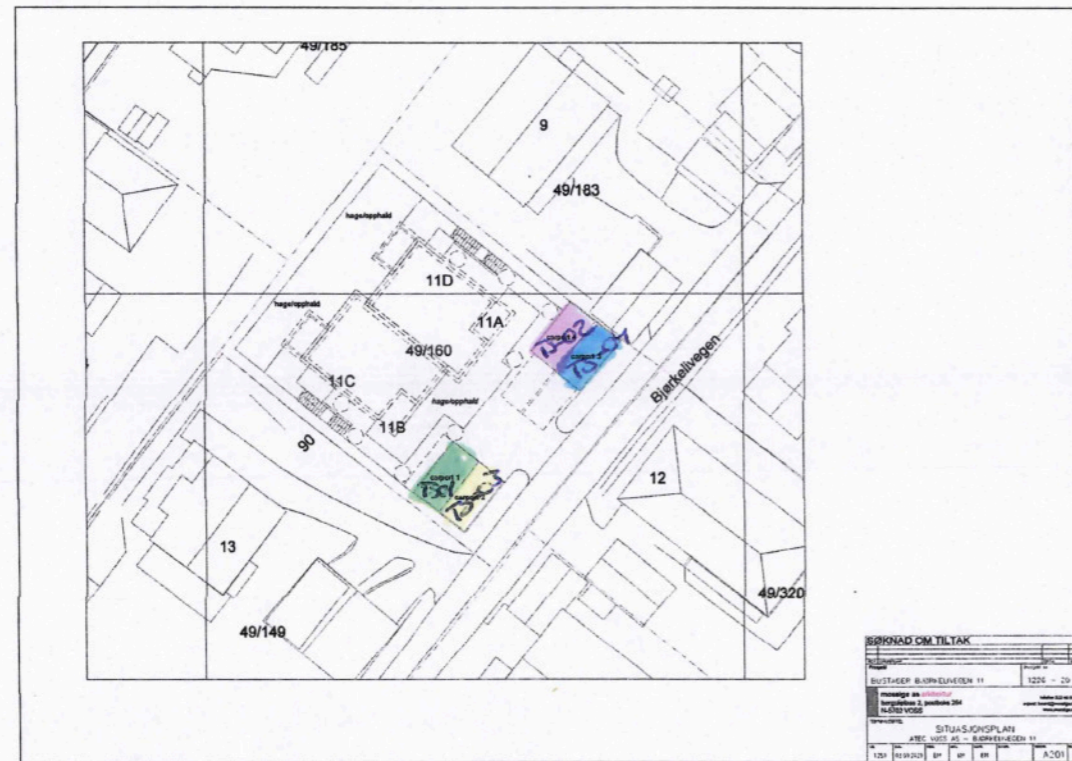
- Seksjonsnr 1. plan 1. gnr 49 bnr 160 i Voss
- Seksjonsnr 2 plan 1 gnr 49 bnr 160 i Voss

BJØRKE-LIVEGEN 11 Gnr 49 Bnr 160 i Voss



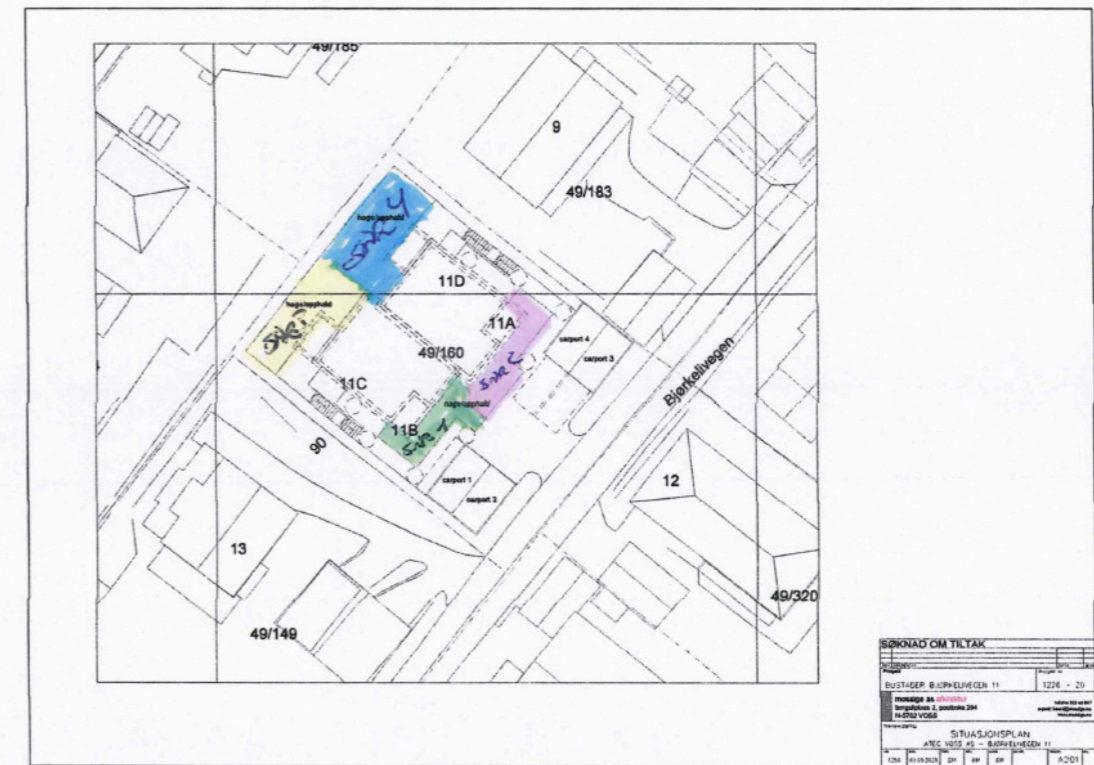
- Seksjonsnr 3 - SNR 3 - plan 2 - gnr 49 bnr 160 i Voss
- Seksjonsnr 4 - SNR 4 - plan 2 gnr 49 bnr 160 i Voss
- Seksjonsnr 4 - SNR 4 - plan hems gnr 49 bnr 160 i Voss

BJØRKELIVEGEN 11 GNR 49 BNR 160
i VOSS HERAD



- TS-01 - Carport
- TS-02 - Carport
- TS-03 - Carport
- TS-04 - Carport

VEDLEGG VEDTEKTER BJØRKELIVEGEN 11
GNR 49 BNR 160 i VOSS HERAD



- SNE1 - Midlertidig eierrett til bruk av hage innunder leieggår og anmerking på kart
- SNE2 - Midlertidig eierrett til bruk av hage innunder leieggår og anmerking på kart
- SNE3 - Midlertidig eierrett til bruk av hage innunder leieggår og anmerking på kart
- SNE4 - Midlertidig eierrett til bruk av hage innunder leieggår og anmerking på kart

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.05.2026 11:28



Eiendom 4621-49/160/0/3

Bruksnavn		Etablert dato	03.03.2021	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	49	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	160	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	3				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjørkelivegen 11C	5705 Voss	Hagebyen	Vangen	Voss

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.02.2021	Seksjonering	4621-49/160	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	300839884	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igang satt	29.10.2014	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	4	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	318/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	318/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	162/	

Bruksenheter



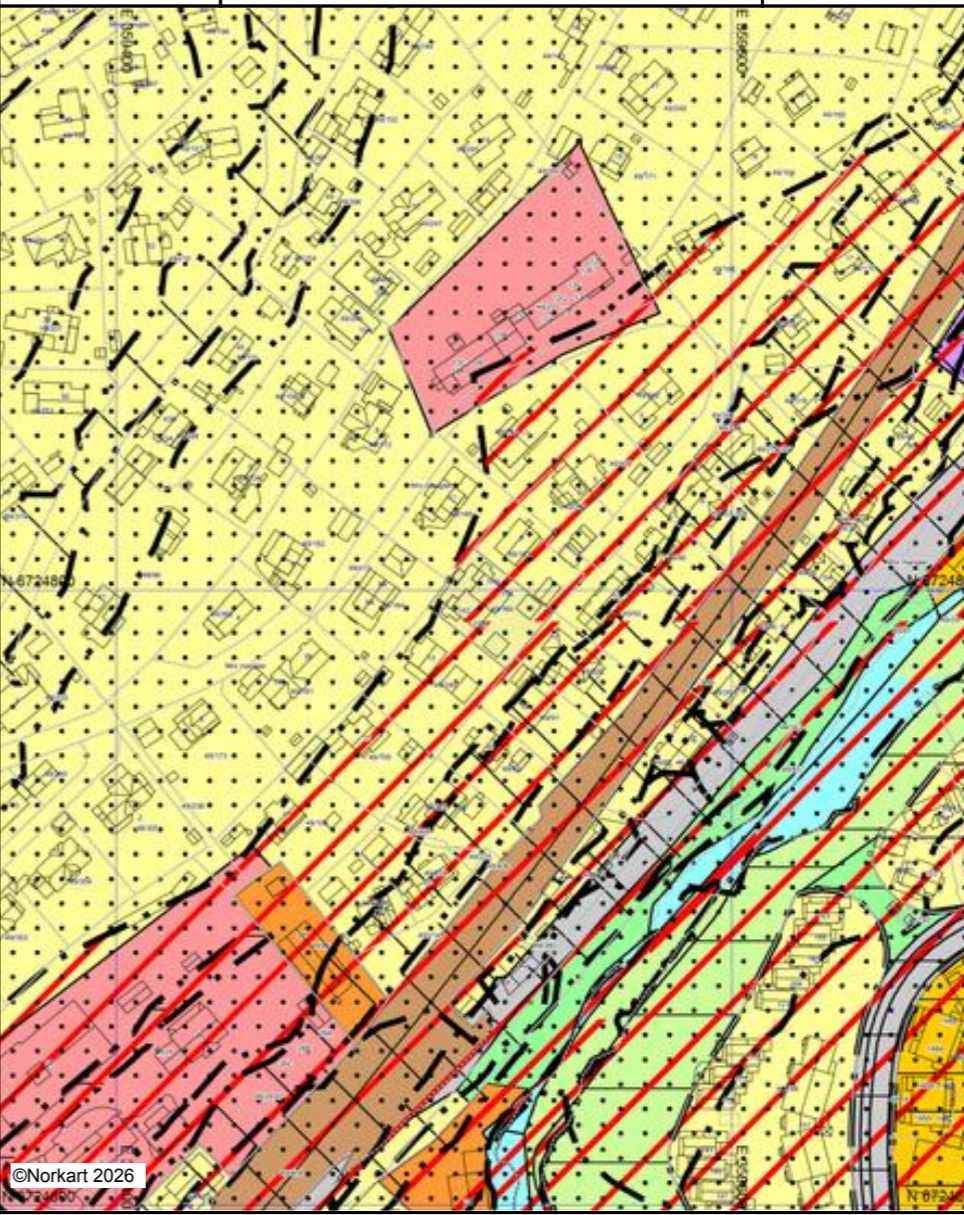
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	92	4	1	1	Kjøkken




























Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	148/0	0/0	148/0
H02	Hovedetasje	0	136/0	0/0	136/0
H03	Hovedetasje	0	34/0	0/0	34/0



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Blokkbuseiend
	Område for offentlige bygninger (stat, fylke)
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Park
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)
	Bustader - konsentrert småhus
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Veg
	Køyreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)
	Grøntstruktur
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende
	Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 § 12)
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL
	Sikringssonегrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens avgrensning
	Formålsgrænse
	Byggjegrænse
	Byggjelinje
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn

 Voss kommune	Kommuneplankart	 UTM-32
	Eiendom: 49/160/0/3 Adresse: Bjørkelivegen 11C Utskriftsdato: 27.05.2026 Målestokk: 1:2000	
		
©Norkart 2026 <small>Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.</small>		

Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008) Bygninger og anlegg - eksisterende
	Bustader - eksisterende
	Offentleg eller privatnæsteyting - eksisterer
	Næringsbygninger - eksisterende
	Andre typar bygninger og anlegg - eksisterer
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
	Køyreveg - eksisterende
	Bane - eksisterende
	Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11) Grøntstruktur - eksisterende
	Friområde - eksisterende
	Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv Landbruks-, natur- og friluftslivsmål og reir
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass Naturområde - eksisterende
	Kommuneplan - Ormsynsone (PBL2008 §11) Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød sone etter T-1442
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
	Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008) Føresegningsområde
	Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008) Føresegningsgrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde
	Grense for arealformål
	Jernbane - eksisterende



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 27.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	160	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Bjørkelivegen 11C, 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

 Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

 Kommuneplaner under arbeid
 Kommunedelplaner under arbeid
 Reguleringsplaner over bakken
 Reguleringsplaner bunn
 Bebyggelsesplaner
 Bebyggelsesplaner under bakken

 Kommunedelplaner
 Reguleringsplaner under bakken
 Reguleringsplaner under arbeid
 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
 Bebyggelsesplaner over bakken
 Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	<p>Delareal 795 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 779 m² KPHensynsonenavn OM310 KPFare Ras- og skredfare</p> <p>Delareal 795 m² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses</p>

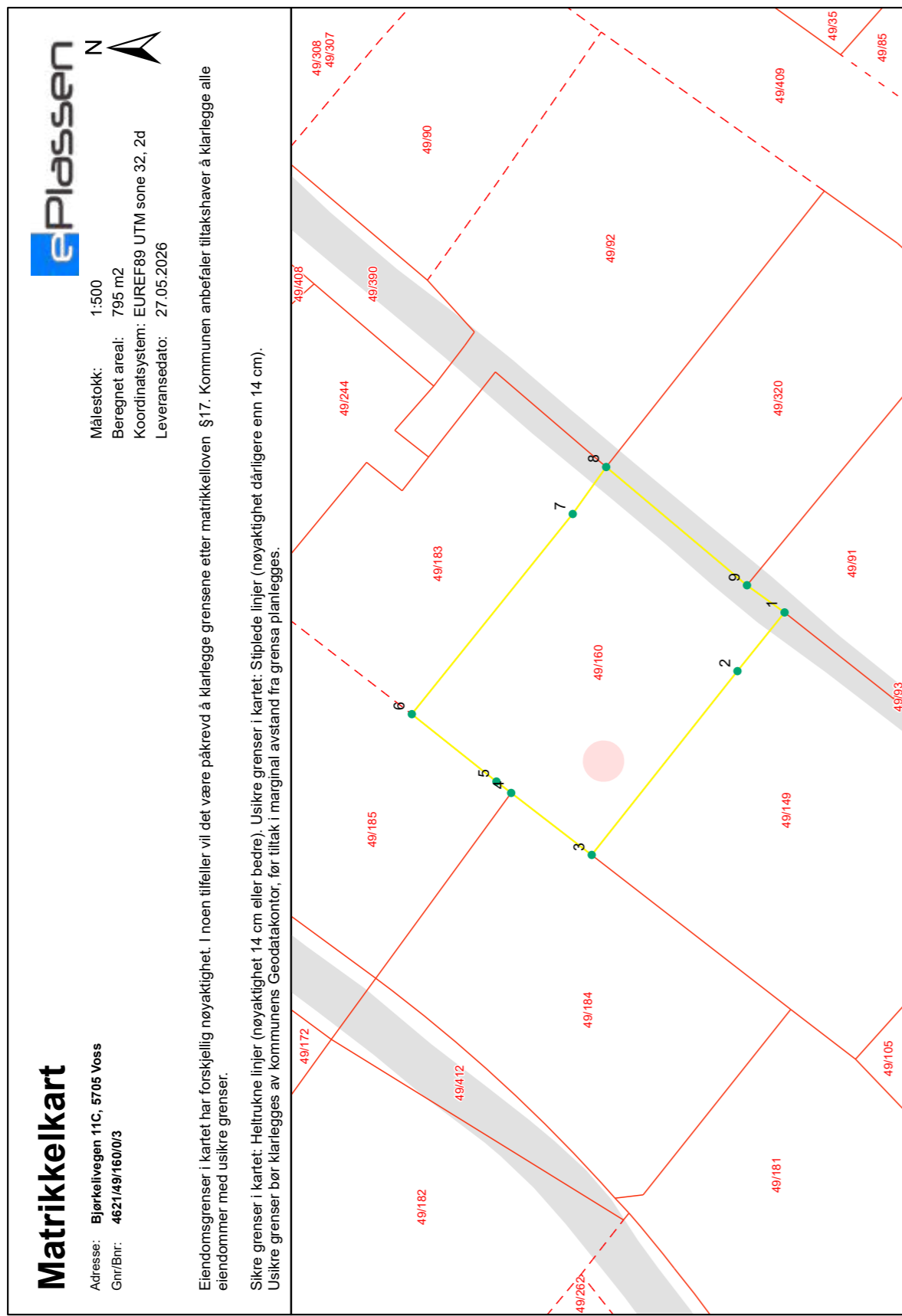
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123562001								
Navn	Rognslid								
Plantype	Eldre reguleringsplan								
Status	Endelig vedtatt arealplan								
Ikrafttredelse	04.02.1957								
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>54 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>742 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> </table>	Delareal	54 m ²	Formål	Kjørevei	Delareal	742 m ²	Formål	Boliger
Delareal	54 m ²								
Formål	Kjørevei								
Delareal	742 m ²								
Formål	Boliger								

Side 2 av 2





Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 795 m²
 Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724774.13	359526.96	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	7.99	0
2	6724779.12	359520.74	Jord	Kamjern	GPS Fasemåling RTK	10	24.91	0
3	6724794.55	359501.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.79	0
4	6724803.08	359507.83	Ikke spesifisert	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.98	0
5	6724804.64	359509.04	Ikke spesifisert	Rør	GPS Fasemåling RTK	10	11.48	0
6	6724813.6	359516.18	Jord	Rør	GPS Fasemåling RTK	10	27.27	0
7	6724796.56	359537.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.12	0
8	6724793.02	359542.37	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	19.52	0
9	6724778.11	359529.84	Jord	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	4.92	0



Energiaattest

Adresse Bjørkelivegen 11C, 5705 VOSS		
Dato for energimerking 01.06.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-305409	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300839884	
Gårdsnummer 49	Bruksnummer 160	
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer 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 2021	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 67,8 m²	Oppvarmet bruksareal 41,8 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon 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
102,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
102,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år
4 270 kWh

**Bjørkelivegen 11C, 5705 VOSS**
Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bjørkelivegen 11C, 5705 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**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>

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 henvisning. 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 tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Bjørkelivegen 11C, 5705 VOSS. Gnr. 49, bnr. 160, snr. 3 i, oppdragsnr.: 1140260107
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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