

PROAKTIV

Gode sol- og utsiktsforhold.
Stor hage og flott balkong.

Sjarmerende del av
tomannsbolig. Rolig
beliggenhet i blindvei.

BJØRKELIVEGEN 10





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



VOSS

Del av tomannsbolig med rolig og sentrumsnær beliggenhet i blindveg. Stor hage med plen og bærbusker, hønsehus og lekestue. Trappefri tilkomst og parkering på egen tomt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjørkelivegen 10, 5705 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 49, bnr. 92, i Voss kommune

Prisantydning: 4.800.000,-

Omkostninger: 121.090,-

Totalpris: 4.921.090,-

Kommunale avgifter: 25.745,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1923

Rom/soverom: 6/4

BRA: 180 m²

BRA-i: 127 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering utenfor boligen på egen tomt.

Tomt: 990 m²

Energimerke: Energiklasse: oransje F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	53	60	82
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
87	101	130	
Bruksendring underetasje	Reseksjonering	Budskjema	

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

Lord Philip Chesterfield

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Bjørkelivegen 10!

Sjarmerende del av tomannsbolig beliggende i blindveg i et rolig og sentrumsnært nabolag. Eiendommen har en stor fellestomt som er opparbeidet med plen og bærbusker, i tillegg til hønsehus og lekestue. Her er mulighetene mange for bruk av uteområdet. Boligen har trappefri tilkomst med parkering på egen tomt og inneholder en romslig stue og spisestue, 3 soverom og bad m/badekar. Fra stuen er det utgang til stor, sørvest-vendt balkong med takoverbygg og videre tilgang til hageområdet. Boligen har tilkomst til underetasje fra stue, her har man tv-stue og soverom, samt 4 boder som tilhører seksjonen. I tillegg er det fellesareal i kjeller med gangareal og eldre wc. Gode sol- og utsiktsforhold.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / Område: Voss

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

Beliggenhet

Del av tomannsbolig med stor hage og en attraktiv, sentrumsnær beliggenhet i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Her bor du fredelig og skjermet med flott utsikt og svært gode solforhold gjennom store deler av dagen. Det er kort vei til både barnehage, skole og sentrum av Voss, med 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 servicetilbud på Vangen.

Bebyggelse

Eiendommen ligger 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.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Rognshagen Linje 965	2 min 0.2 km
🚶 Voss stasjon Linje F4, R40	19 min 1.6 km
✈ Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	10 min
🏪 Apotek 1 Voss	11 min

SPORT

⚽ Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	7 min 0.6 km
⚽ Rogne vid.skule Aktivitetshall	9 min 0.8 km
🏊 SKY Fitness Voss	11 min
🏊 MOVA Vangsgata	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



Adkomst

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

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

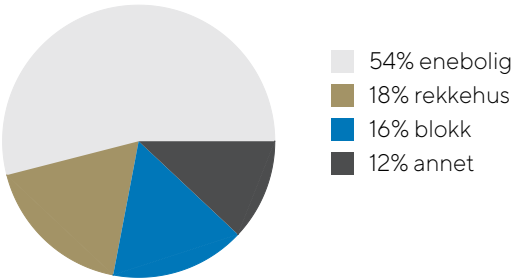


SKOLER		
Vangen skule (1-7 kl.)	11 min	🚶
238 elever, 15 klasser	1 km	
Palmafossen skule (1-7 kl.)	5 min	🚗
174 elever, 13 klasser	2.7 km	
Skulestad skule (1-7 kl.)	6 min	🚗
163 elever, 9 klasser	2.9 km	
Gullfjordungen skule (1-7 kl.)	7 min	🚗
147 elever, 8 klasser	2.8 km	
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min	🚶
559 elever, 43 klasser	1.2 km	
Voss gymnas	14 min	🚶
370 elever	1.1 km	
Voss vidaregåande skule	21 min	🚶

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



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BJØRKELIVEGEN 10

Parkering

Parkering utenfor boligen på egen tomt, opparbeidet i 2020.

Tomtestørrelse

990 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er oppført i 1923 etter byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet. Bygningen har stripefundament og grunnmur oppført i blokker, pusset utvendig og innvendig. Veggkonstruksjonene er av trekonstruksjon med utvendig kledning. Det er observert vindtettende sjikt i nedkant av yttervegg, ellers er oppbygningen ikke nærmere kontrollert. Etasjeskille er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er oppført som sperrekonstruksjon med saltak og ytterteking i skifer. Vinduer er av varierende alder, med både eldre koblete glass og tolags isolerglass fra senere periode. Innvendige konstruksjoner og tekniske installasjoner er i hovedsak av eldre dato, med sporadiske oppgraderinger og utskiftninger over tid. Bygningen er oppført før dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og tekniske løsninger, og det må på generelt grunnlag påregnes avvik fra moderne byggestandarder.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Årsak: Alder på konstruksjonen og normal nedbryting av puss og overflater. Naturlige bevegelser i konstruksjonen kan ha ført

til riss og sprekkdannelse. Ukjent byggegrunn kan også påvirke forholdene.

Risiko: Videre utvikling av riss og sprekker kan føre til økt fuktopptak i konstruksjonen. Mangelfull overflate kan redusere beskyttelsen mot fukt og mekanisk slitasje.

Konsekvens: Økt fuktbelastning kan over tid medføre svekket funksjon og redusert levetid på grunnmur og overflater.

Anbefalt tiltak: Jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmur. Oppfølging av riss og sprekker, samt vedlikehold av puss eller annen overflatebehandling for å opprettholde beskyttelsen mot fukt og slitasje.

Yttervegger:

Årsak: Mangelfull lufting i nedkant av kledning flere steder.

Normal aldring og slitasje på kledningen.

Risiko: Redusert lufting kan føre til dårligere uttørring av konstruksjonen og økt fuktbelastning bak kledningen.

Konsekvens: Økt fuktpåvirkning kan over tid gi forkortet levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Sikre tilstrekkelig lufting bak kledningen. Utføre vedlikehold og planlagt overflatebehandling av kledningen.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

Årsak: Alder på takteking og naturlig slitasje. Enkelte skiferheller har løsnet i nedkant av taket. Store deler av taket er utført uten snøfangere. Begrenset mulighet for inspeksjon av undertak og detaljer.

Risiko: Løse heller kan føre til lokal svekking av tekingen og økt risiko for vanninntrenging. Manglende snøfangere øker risikoen for snøras fra taket. Skjulte forhold i undertak og gjennomføringer kan ha uavklart tilstand.

Konsekvens: Manglende skiferheller gir økt fuktbelastning på

TEKNISK GJENNOMGANG



SENTRUMSNÆR
BELIGGENHET I ROLIG
BLINDVEI



lekter og underliggende konstruksjon. Snøras kan medføre fare for personskade og skade på underliggende områder eller bygningsdeler. Manglende oversikt over oppbygging kan medføre uforutsette kostnader ved tiltak. Anbefalt tiltak: Utskifting av løse/defekte skiferheller. Videre vurdering av taktekingen ved nærmere inspeksjon når dette kan gjøres på en trygg måte. Vurdering og montering av snøfangere der dette er aktuelt.

Balkonger, verandaer og lignende:
Årsak: Slitasje på terrassebord og rekkverk over tid.
Risiko: Slitasje kan utvikle seg videre og føre til dårligere funksjon og redusert levetid på materialene.
Konsekvens: Økt slitasje og videre nedbryting av materialer.
Anbefalt tiltak: Utføre normalt vedlikehold av terrassebord og rekkverk. Jevnlig kontroll av konstruksjon og overganger.

Bad – Overflate vegger og himling:
Årsak: Alders- og bruksslitasje. Nedbryting av maling med avflassing og sprekkdannelse over tid.
Risiko: Svekkede overflater kan redusere motstanden mot fuktpåvirkning. Åpne sår og sprekker kan gi økt fuktopptak.
Konsekvens: Økt fuktbelastning kan over tid medføre videre nedbryting av overflater og redusert funksjon.
Anbefalt tiltak: Vedlikehold eller utskifting av overflater må påregnes.

Vaskerom – Overflate vegger og himling:
Årsak: Alder på overflater og normal slitasje. Pusset betong/siporex med begrenset motstand mot fukt. Riss og sprekkdannelse i materialet over tid.
Risiko: Åpne riss og porøse overflater kan ta opp fukt.
Konsekvens: Videre forvitring og nedbryting av overflater. Økt fuktpåvirkning kan over tid påvirke funksjon og levetid.
Anbefalt tiltak: Vedlikehold og eventuelt oppgradering av overflater med mer fuktbestandige løsninger må påregnes. Videre oppfølging av riss og sprekker.

Vaskerom – Overflate gulv:
Årsak: Betonggulv uten overflatebehandling. Alder, slitasje og misfarging på gulv.
Risiko: Ubehandlet og porøs betong kan ta opp fukt. Fuktpåvirkning kan øke risikoen for videre nedbryting av gulvoverflaten.
Konsekvens: Videre slitasje og nedbryting av gulv. Fuktpåvirkning kan over tid påvirke funksjon og inn klima.
Anbefalt tiltak: Overflatebehandling eller oppgradering av gulv med en mer fuktbestandig løsning må påregnes. Jevnlig tilsyn

av gulvet.

Kjøkken:
Årsak: Alder på innredning og normal bruksslitasje.
Risiko: Aldrende installasjoner og innredning kan over tid få redusert funksjon og økt risiko for slitasjerelaterte feil.
Konsekvens: Gradvis behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter etter hvert som levetiden nås.
Anbefalt tiltak: Normalt vedlikehold og utskifting etter behov.

Kjeller – Veggene og himlingens overflater:
Årsak: Alder på overflater og normal slitasje. Ubehandlet pusset betong med grove overflater.
Risiko: Grove og porøse overflater kan over tid få redusert motstand mot påvirkning og slitasje.
Konsekvens: Videre slitasje og nedbryting av overflater med redusert levetid.
Anbefalt tiltak: Normalt vedlikehold av overflater. Eventuell oppgradering kan vurderes ved behov.

Kjeller – Gulvets overflate:
Årsak: Alder på gulv og normal slitasje. Betonggulv med grov overflate.
Risiko: Grov overflate kan over tid bli utsatt for videre slitasje.
Konsekvens: Gradvis slitasje på overflaten.
Anbefalt tiltak: Normalt vedlikehold etter behov.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Årsak: Alder på rør og installasjoner, i hovedsak fra byggeår.
Materialer som jern, kobber og støpejern har oppnådd høy alder og har redusert funksjonsevne.
Risiko: Eldre rørinstallasjoner kan over tid få redusert funksjon og økt risiko for slitasje og at det oppstår lekkasjer. Rust i sluk kan påvirke funksjonen.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå uten forvarsel, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Jevnlig kontroll av rør og installasjoner.
Utskifting av eldre komponenter bør påregnes.

Varmtvannsbereder:
Årsak: Alder på varmtvannsbereder som nærmer seg forventet levetid. Manglende lekkasjesikring.
Risiko: Eldre bereder har økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke blir fanget opp.
Konsekvens: Lekkasje kan medføre vannskader på bygningsdeler og tilstøtende rom. Utskifting kan bli nødvendig på kort til middels sikt.
Anbefalt tiltak: Etablering av lekkasjesikring bør vurderes.
Utskifting av bereder må påregnes som følge av alder.

Ventilasjon:
Årsak: Enkel ventilasjonsløsning basert på naturlig ventilasjon, med begrenset mekanisk avtrekk. Løsningen er eldre og ikke tilpasset dagens krav og bruk.
Risiko: Begrenset luftutskifting kan føre til opphoping av fukt og dårligere innneklima, særlig ved bruk av kjøkken og våtrom.

Konsekvens: Redusert innneklima og økt belastning på konstruksjoner og overflater ved høy fuktpåvirkning over tid.
Anbefalt tiltak: Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen, for eksempel økt luftutskifting og forbedring av avtrekk i våtrom.

Tilstandsgrad 3 (TG3)
Vinduer og ytterdører:
Årsak: Alder og normal slitasje på vinduer og ytterdører. Slitasje på overflater, pakninger og mekaniske deler, samt punktdefekt glass.
Risiko: Redusert tetthet og funksjon kan medføre trekk og økt varmetap. Vinduer som tar i karm kan bli ytterligere skadet ved bruk. Uviss utførelse av tetting kan gi risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.
Konsekvens: Økt energitap og redusert komfort. Videre forfall i komponenter kan medføre svikt i funksjon og behov for utskifting.
Anbefalt tiltak: Utskifting av vinduer og ytterdører må påregnes. Justering av beslag og utskifting av pakninger kan være aktuelle midlertidige tiltak der dette lar seg gjøre.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablongmessige kostnadsklasser.

Bad – Overflate gulv:
Årsak: Alder og slitasje på gulv. Mangelfull heft mellom flis og underlag, med utbredt bom i flisene. Avflassing av maling på betong under badekar.
Risiko: Bom i flisene kan føre til videre løsning og brudd i flis og fuger. Skader i overflater kan øke risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen.
Konsekvens: Videre nedbryting av gulvoverflaten, med behov for utskifting. Mulig økt fuktpåvirkning på underliggende konstruksjon over tid.
Anbefalt tiltak: Utskifting av gulvoverflater må påregnes.
Videre kontroll av underliggende konstruksjon ved gjennomføring av tiltak.

Bad – Membran, tettesjiktet og sluk:
Årsak: Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt. Alder og materialvalg med malt betong som ikke fungerer som vannbarriere. Slitasje og korrosjon i støpejernssluk.
Risiko: Manglende tettesjikt øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen, særlig i dusjsone. Rust i sluk kan føre til redusert funksjon over tid. Vegger i dusjsone er særlig utsatt for fuktbelastning.
Konsekvens: Fuktinntrenging kan over tid medføre skader i konstruksjonen og redusert levetid. Svikt i sluk kan gi driftsproblemer og behov for utskifting.
Anbefalt tiltak: Oppgradering av våtrommet må påregnes, med nytt godkjent tettesjikt og utskifting av sluk. Videre undersøkelse av konstruksjonen ved gjennomføring av tiltak.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablongmessige kostnadsklasser.



OVERBYGGET
BALKONG, MED
VIDERE TILKOMST TIL
HAGE





Vaskerom – Membran, tettesjiktet og sluk:

Årsak: Manglende tettesjikt i konstruksjonen. Eldre løsninger med støpejernssluk og overflater med begrenset fuktmotstand.

Risiko: Manglende tettesjikt øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Rust i sluk kan påvirke funksjonen over tid. Generelt fuktutsatte overflater øker risikoen for skade.

Konsekvens: Fuktinntrenging kan over tid medføre skader i konstruksjonen og redusert levetid. Svikt i sluk kan gi driftsproblemer og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Oppgradering av rommet bør vurderes ved fremtidig modernisering. Ved oppgradering vil det være naturlig å etablere nytt tettesjikt og skifte sluk.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablongmessige kostnadsklasser.

Bygningssakskyndig

Verdibbygg AS (befaringsdato: Onsdag, 17. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Gammel setningsskade mellom frontark og grunnmur, da disse ikke er armert i sammen. Var slik når selger kjøpte og har ikke sett eller merket forandring siden.

2020: Nytt avløp i 2020, samt fornyet og utbedret avløp i hagen til kommunalt avløp med ny ledning og bedre fall. Utført av Løne Maskin & Transport AS.

2020: Fornyet deler av kjeller til tv-stue, og soverom. Utført av Styve Møbelsnekkeri og Vangen Elektriske.

2021: Det ble lagt ny drenering og grunnmur ble isolert på utsiden. Ble også fornyet inntak til vann i samarbeid med Voss VVS AS.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen ligger meget fint og usjenert til i et rolig nabolag, med stor fellestomt som er opparbeidet med plen, epletrær, ripsbær, solbær, rabarbra og jordskodd. Leiligheten inneholder gang, 3 soverom, kjøkken og en romslig stue og spisestue. Utgang fra stue til overbygget balkong med herlig utsikt mot bl.a. Haugo og Songvesåsen. I underetasjen har man tv-stue og soverom, samt 4 boder som tilhører seksjonen. Fellesareal i kjeller består av gang og eldre wc.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 53 kvm
Total BRA: 78 kvm

1. etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 18 kvm

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

Standard

Innvendige overflater er i hovedsak av eldre opprinnelse, med sporadisk fornyelse og oppgradering. Felles inngangsparti med flislagt gulv. Tak har i hovedsak malte takplater. Vegger består av malte veggplater, med innslag av tapet og gulv er i hovedsak tregulv, med innslag av laminatgulv. På badet er det malte plater i himling og på vegger, med fliser på gulv. Boligens kjøkken er et eldre, plassbygd kjøkken med stålbenk og laminat benkeplate. Hvitevarer er frittstående. Det er montert dobbel vask med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Det er registrert tilfredsstillende trykk og avrenning. Det er gjennomført fuktsøk i gulv ved vask og vaskemaskin, uten registrerte forhøyede verdier. Ventilator over koketopp med avtrekk til friluft. Samlet sett fremstår kjøkkenet som funksjonelt med normal alders- og bruksslitasje. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn i stue som også har en eldre varmepumpe. Eldre vedovn i gang. Stråleovn på bad.

Info strømforbruk

ca. 23499 kwh pr. år.

Info energiklasse

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



STUE

Romslig stue og spisestue. Tregulv og lysmalte veggplater.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.



STUE OG SPISESTUE

Fra stuen er det tilkomst til underetasjen.





HERLIG UTSIKT FRA GODE VINDUSFLATER

Utgang til balkong via
glasskyvedør.



KJØKKEN

Boligens kjøkken er et eldre, plassbygd kjøkken med stålbenk og laminat benkeplate. Samlet sett fremstår kjøkkenet som funksjonelt med normal alders- og bruksslitasje.



HVITEVARER
MEDFØLGER





BAD

Lyst bad som har malte plater på vegger og i tak og fliser på gulv.
Innredet med badekar, skuffeseksjon og speilskap.



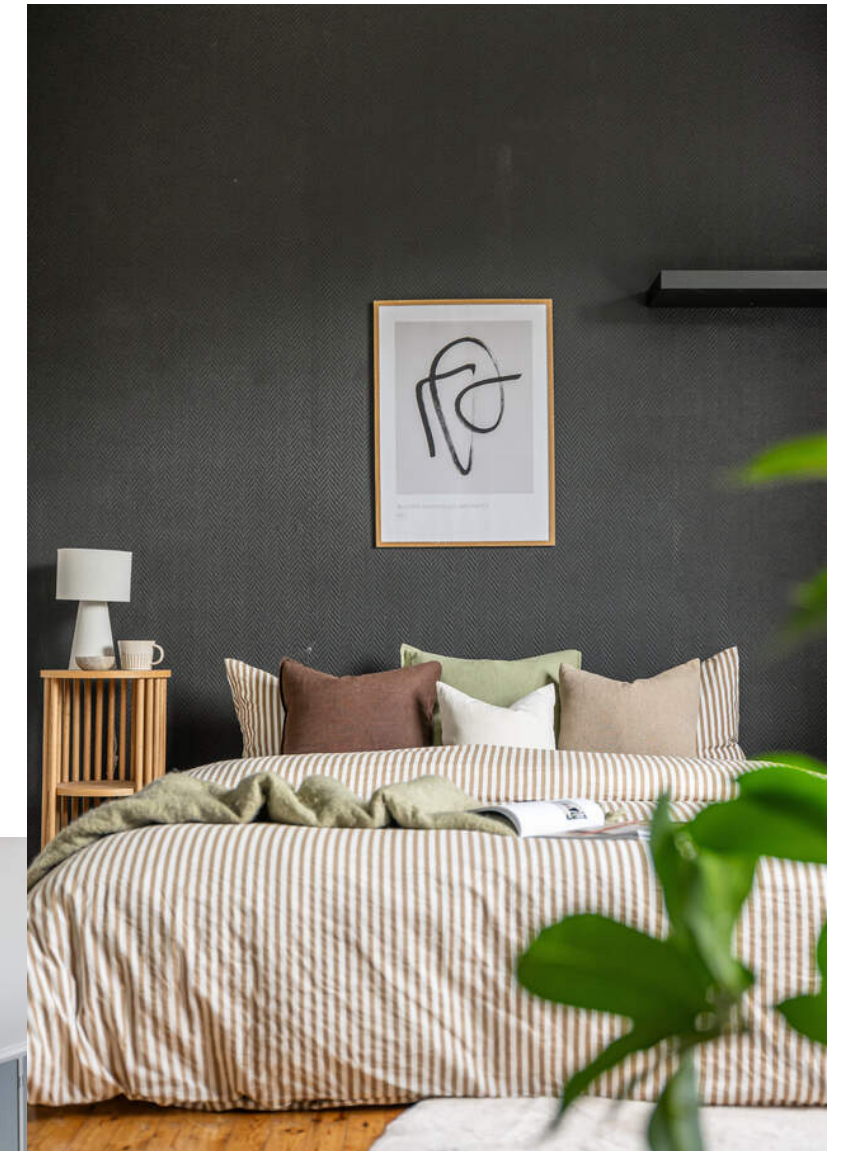
SOVEROM

Hovedetasjen har 3 gode soverom.



ROMSLIG HOVEDSOVEROM

Rikelig med lagringsplass i innebygd garderobeskap.



SOVEROM NR. 2



Soverom nr. 3, perfekt som barnerom/gjesterom/kontor.
Dette rommet har også garderobeskap.



UNDERETASJE

I underetasjen har man tv-stue og ett soverom med egen inngang.
I kjeller er det flere boder og vaskekjeller.





SOVEROM I UNDERETASJE



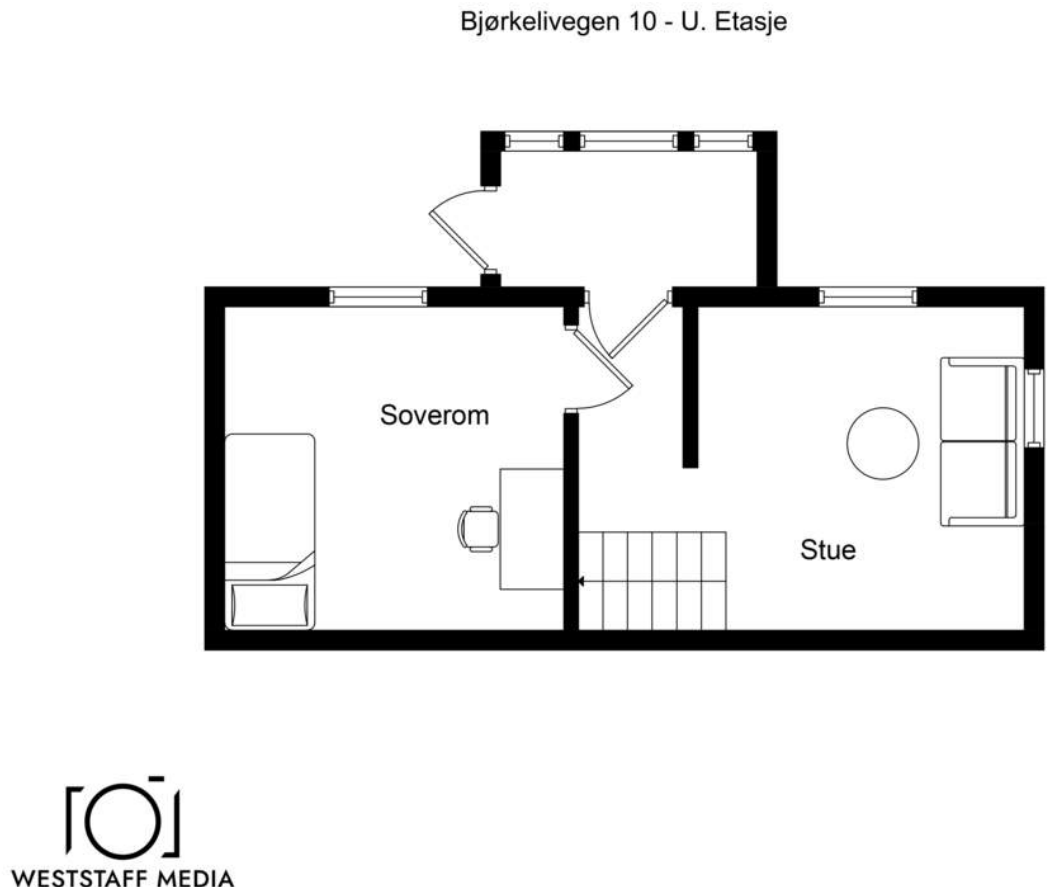
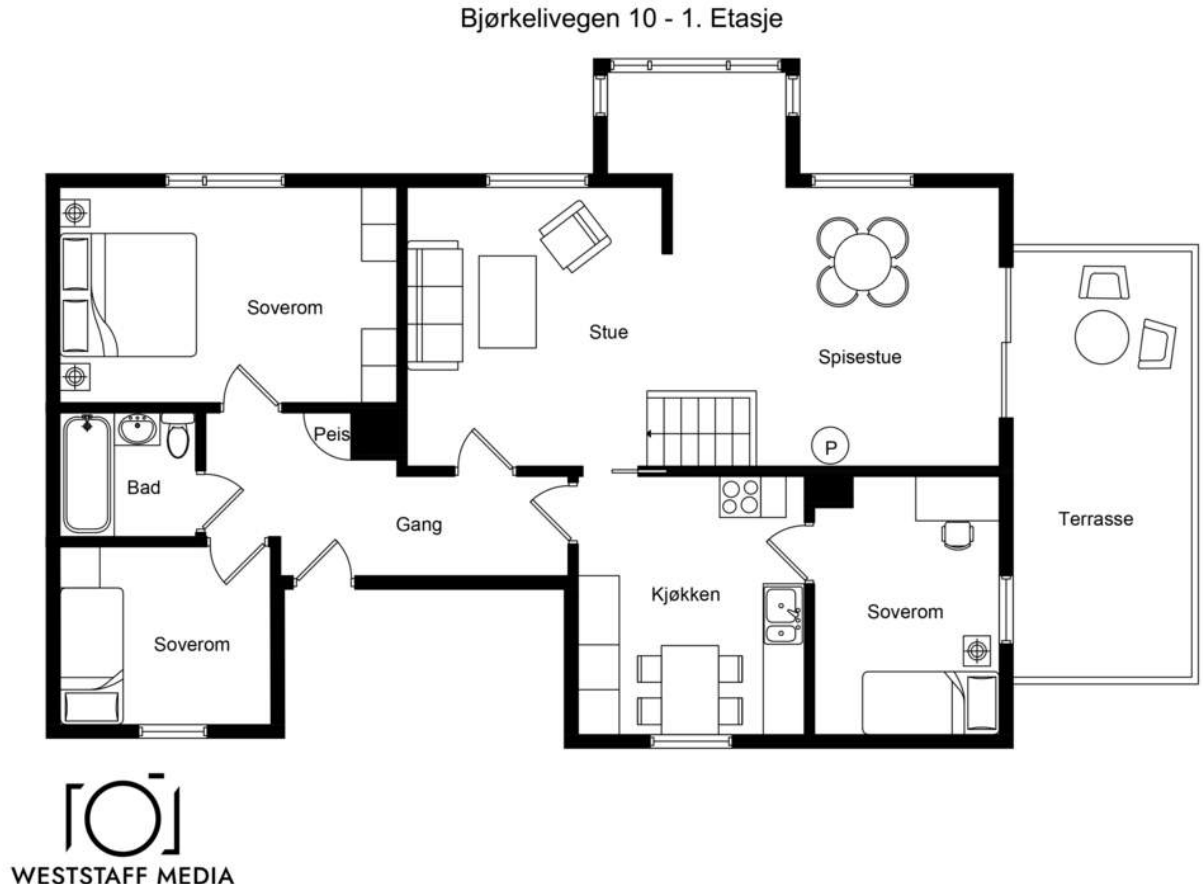
BODAREAL

4 boder tilhører denne seksjonen. I tillegg har man et fellesareal bestående av gangareal og eldre wc.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
990 m²

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer26438334

Formuesverdi primær
770.833,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.083.331,- for 2024

Info kommunale avgifter
Abonnementsgebyr vann kr. 635,59
Forbruksgebyr avløp (stip) kr. 4 897,69
Eiendomsskatt bolig kr. 4 373,01
Abonnementsgebyr avløp kr. 628,44
Forbruksgebyr avløp (stip) kr. 4 530,54
Forbruksgebyr vann (stip) kr. 4 537,62
Forbruksgebyr vann (stip) kr. 4 197,47
Abonnementsgebyr avløp kr. 679,38
Gebyr brannforebygging kr. 678,00
Abonnementsgebyr vann 587,94

Kommunale avgifter
25.745,- for 2025

Eiendomsskatt
4.373,- for 2025

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

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

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

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

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

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



Andre utgifter
Renovasjon kr. 5720 pr. år.
Innboforsikring.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.
Diverse
Vedlikehold av fasade med kledning og tak deles etter eierbrøk mellom snr. 1 og snr. 2. Vinduer dekkes av hver enkelt seksjon. Hage er felles. Plen slås av robotgressklipper. Garasje tilhører snr. 2. Strøm har minusmåler til nabo. Vannrør ut til utekrane er sprukket. Panelovn på vaskerom er defekt.

Diverse informasjon fra selger, som danner grunnlag for en fremtidig sameieavtale:
Eiendommen har nylig gjennomgått oppgraderinger av det utvendige råbygget og det tekniske anlegget.
Drenering og fuktsikring: Det er lagt ny drenering og utvendig grunnmursisolering mot de underjordiske flatene i nord og vest (de sidene som ligger under terreng).
Vann og avløp: Det er lagt nytt felles vanninntak og ny avløpsledning ut til det kommunale påkoblingspunktet.
Strøm: Hver leilighet har sin egen strømmåler, eventuelt blir det satt opp egen måler fra nettselskapet før eller i samband med overtagelse.
Felles byggforsikring som deles 50/50 mellom seksjon 1 og 2.
Utvendig og strukturelt vedlikehold:
Fremtidig nødvendig vedlikehold av takteking, takrenner, utvendig kledning, hele grunnmuren, de nye felles stikkledningene i grunnen, samt bærende konstruksjoner deles 50/50.
Fellesareal: Trapperom/gang er fellesareal. Dette sikrer eier av seksjon 2 (oppe) nødvendig adkomstvei opp til sin leilighet.

Kjerneinformasjon

Vask og rydding av dette trapperommet deles etter en fast turnus (f.eks. annenhver uke).
Organisering og bruk av kjelleren: Trapperom, gang og toalett/teknisk rom (3,35 m²) er fellesareal. Hovedstoppekran for vannet er plassert på felles toalett, og begge eiere har uinnskrenket adgang hit ved akutte behov eller teknisk ettersyn.
Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til boder/vaskerom i den vestre delen av kjelleren. Seksjon 2 har ingen utgang eller adkomst til hagen via kjelleren.
Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til fire boder og tre disponible rom i den nordre/østlige delen av kjelleren.
Garasje: Seksjon 1 har ingen bruksrett eller vedlikeholdsansvar for denne. Vedlikehold av selve garasjen bekostes 100 % av Seksjon 2.
Felles uteområde (hage): Alt hageareal innenfor den grønne eiendomsgrensen på Gnr 49 Bnr 92 er fellesareal for begge seksjoner.
Utgifter til felles oppgraderinger av tomten, samt vedlikehold (snømåking av innkjørsel/parkering, klipping av gress, trefelling osv.) deles 50/50.
Hageadkomst i sør: Den trinnløse utgangen til felles hage i sør er plassert i Seksjon 1 sine disponible kjellerarealer. Denne utgangen, samt adkomsten frem til døren på innsiden, er forbeholdt og tilhører eksklusivt underetasjen (Seksjon 1). Eier av Seksjon 2 har ikke alminnelig ferdselsrett gjennom denne delen av kjelleren, og bruker utvendige adkomstveier for å benytte felles hage.

Bygningsmessige endringer: Ingen av eierne kan foreta endringer i etasjeskillere eller skillevegger som svekker den eksisterende brann- eller trinnlydisolasjon mellom enhetene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattest foreligger ikke i Voss herad sine arkiver.

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

4621/49/92/1:
18.02.2010 - Dokumentnr: 128036 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 257/456

01.01.2020 - Dokumentnr: 1016528 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:49 Bnr:92 Snr:1

09.03.2026 - Dokumentnr: 268467 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 209/456
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 1 039 m2
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 039 m2
KPHensynsonenavn OM310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 1 115 m2
KPHensynsonenavn OM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal2 1 039 m2
Bestemmelse Områdenavn Ytre sentrumsavgrensing
KPBestemmelse Hjemmelforhold som skal avklares og belyses
Delareal 181 m2
KPHensynsonenavn OM210
KPStøy 2
Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:
Id 123562001
Navn: Rognslid
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.02.1957
Delareal 40 m2
Formål: Boliger
Delareal 50 m2
Formål Kjørevei.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 3. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 800 000,00 (Prisantydning)

4 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
120 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

121 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
138 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 921 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 938 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.
4 800 000,00 (Prisantydning)

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers

egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Fredrik Sunde Aronsen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 76 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 280,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 240.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 280,00, Utlegg styling kr 33 900,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto (Faktura direkte, pris kan variere) kr 8 000,00, Tilstandsrapport (Faktura fra takstmann, pris varierer) kr 25 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 67 725.

Totale kostnader kr. 124 965.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere

avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
12.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Bjørkelivegen 10, 5705 VOSS

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørkelivegen 10	Bjørkelivegen 10	

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?

I 2013.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2013.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Aronsen, Fredrik Sunde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Før jeg kjøpte hadde en kommunal vannledning sprukket og det førte til at det kom vann i kjelleren. Jeg husker ikke året da dette skjedde. Men det skal ikke være ett problem i dag. Siden jeg har fått ny drenering og isolert grunnmur.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt ny drenering og grunnmur ble isolert på utsida. Ble også fornyet inntak til vann i samarbeid med Voss VVS AS.



8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Voss Maskinstasjon AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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

Utvendig avløpsrør gikk tett, dette ble fornyet med nytt avløp i 2020.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornyet og utbedret avløp i hagen til kommunalt avløp med ny ledning og bedre fall.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Løne Maskin & Transport AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Gammel setningsskade mellom frontark og grunnmur, da disse ikke er armert i sammen. Var sånn når jeg kjøpte og har ikke sett eller merket forandring siden.

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

Side 4

Vedlegg

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2020

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornytt deler av kjeller til tv-stue, og soverom.

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Styve Møbelsnekkeri. Vangen Elektriske.

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 5

56BJØRKELIVEGEN 10

PROAKTIV.NO57



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 26438334

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fredrik Sunde Aronsen	2026-06-09

Identification

 Fredrik Sunde Aronsen

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

1/22

EIERSKIFTERAPPORT™

DEL AV TOMANNSBUSTAD

Bjørkelivegen 10, 5705 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
4	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Hadlingen 25
5706 Voss
haavard_ure@hotmail.com
Tlf: 41506615

www.bmtf.no

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

2/22

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF

3/22

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 92
Hjemmelshaver:	Fredrik Sunde Aronsen
Seksjonsnr:	1
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 039 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1923 (opplyst)

BMTF

4/22

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.06.2026
Forutsetninger:	GENERELT - Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar. - Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll er ikkje vurdert. - Det er framlagt dokumentasjon på gjennomført branntilsyn februar 2026, utan registrerte avvik. - Alder og normal levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad der bygningsdelar ikkje er tilgjengelege for nærare kontroll. - Det vert teke atterhald om at informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er korrekt. - Rapporten tek ikkje stilling til juridisk ansvarsfordeling mellom eigarar i delt bustad. UTVENDIG - Det er ikkje utført synfaring på takflate av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er vurdert frå bakkenivå og innvendige observasjonar. - Drenering ligg under bakkenivå og kan ikkje kontrollerast utover observasjonar gjort i rom under terreng og informasjon frå heimelshavar. - Felles konstruksjonar mellom bueiningane er ikkje særskilt undersøkt utover visuell kontroll. VÊR - Opphaldsver på synfaringsdagen. INNVENDIG - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr. - Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkt.
Oppdragsgiver:	Fredrik Sunde Aronsen
Tilstede under befaringen:	Fredrik Sunde Aronsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

5/22

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt på 1 039 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover dette. Avvik kan førekomme.

Risikorapport frå PropCloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) for radon i grunnen. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningar. Gassen er luktfri, smaklaus og ikkje synleg, og må påvisast ved måling.
- Gul støysone (55–65 dB) frå vegtrafikk.
- Gul og raud støysone (opp mot 68 dB) frå jernbanenett.
- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Kartgrunnlaget viser område med mogleg samanhengande marin leire og terrengforhold som kan tilseie fare for skred.

VURDERING:

Kartdata frå PropCloud er basert på overordna og generelle registreringar. Opplysningane gir ein indikasjon på moglege forhold ved eigedomen, men erstattar ikkje konkrete undersøkingar.

Ved behov eller planlagde tiltak bør det vurderast nærare faglege undersøkingar av aktuelle forhold.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold ved eigedomen utover det som kjem fram av tilgjengeleg kartgrunnlag. Dette omfattar mellom anna informasjon om matrikkel, reguleringsmessige forhold og eventuelle servituttar knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført i 1923 etter byggemetodar som var vanlege på oppføringstidspunktet.

Bygningen har stripefundament og grunnmur oppført i blokker, pussa utvendig og innvendig. Veggkonstruksjonane er av trekonstruksjon med utvendig kledning. Det er observert vindtettande sjikt i nedkant av yttervegg, elles er oppbygging ikkje nærare kontrollert.

Etasjeskilje er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er oppført som sperrekonstruksjon med saltak og yttertekking i skifer.

Vindauge er av varierende alder, med både eldre kopla glas og tolags isolerglas frå seinare periode.

Innvendige konstruksjonar og tekniske installasjonar er i hovudsak av eldre dato, med sporadiske oppgraderingar og utskiftingar over tid.

Bygningen er oppført før dagens krav til isolasjon, tettheit, ventilasjon og tekniske løysingar, og det må på generelt grunnlag påreknast avvik frå moderne byggestandardar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden er ein eldre tomannsbustad oppført i 1923, med konstruksjonar og løysingar som i hovudsak er basert på byggeskikk frå oppføringstidspunktet. Bygningen er jamnleg vedlikehalden, med noko oppgradering og fornying av enkelte bygningsdelar og tekniske installasjonar over tid.

Det er registrert fleire bygningsdelar med vesentleg alder og slitasje, der dette er i tråd med forventa tilstand for ein bygning av denne typen og alderen. Særleg gjeld dette våtrom, vindauge og ytterdører, samt delar av tekniske installasjonar, som har nådd eller nærmar seg forventa levetid og krev oppfølging.

Våtrom framstår med mangelfulle løysingar og er vurdert til å ha behov for oppgradering. Det må på generelt grunnlag påreknast vedlikehald og utskifting av bygningsdelar i takt med alder og bruk.

Vidare er det registrert enkle eller avgrensa løysingar innan ventilasjon, noko som er vanleg for bygningar frå oppføringsperioden, men som kan medføre behov for tiltak for å sikre tilfredsstillande inneklima ved dagens bruk.

Samla sett framstår eigedomen med normalt vedlikehaldsbehov for alderen, men med enkelte bygningsdelar som krev oppfølging og tiltak på kort til middels sikt.

6/22

Byggmestrenes Takseringsforbund

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Stråleomn på bad

- Vedovn

- Luft til luft varmepumpe

- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn. Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna. Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklæringsskjema frå heimelshavar/rekvirent. Takkonstruksjon og utlufing er vurdert ut frå visuell kontroll. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep. Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin erfaringsmessige tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Seksjonsteikningar for 1. etasje og kjellar er framlagt.

- Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i innreia kjellar er framlagt. Romma er definert som disponibelt på teikningar. Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaringa. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan være fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater er i hovudsak av eldre opprinnelse med sporadisk fornying og oppgradering.

Tak: i hovudsak måla takplater.

Vegg: i hovudsak måla veggplater, med innslag av tapet.

Golv: I hovudsak tregolv med innslag av laminatgolv.

På bad er det måla plater i himling og vegg. Fliser på golv.

Andre overflater er også registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater. Særleg på tregolv som har ein del hakk og generell slitasje.

- Missfargar i enkelte overflater.

- Knirk og skeivheiter i overflater. Særleg skeivheit ved utkraging i stova i 1. etasje.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund	7/22
EIERSKIFTERAPPORT™		
MERKNADER OM ANDRE ROM:		
GOLV/ETASJESKILJE: Kontroll av golv og etasjeskilje inngår ikkje som eit eige kontrollpunkt etter forskrift til avhendingslova, og vurderinga er difor avgrensa til visuelle observasjonar ved normal bruk. Det er ikkje utført målingar av planheit eller nivåavvik. Mindre ujamnheiter, skeivheiter eller svikt i golv kan førekome, særleg i eldre bygningar der konstruksjonane er dimensjonert etter tidlegare krav. Ved synfaring vart det registrert noko ujamnheit og skeivheit i golv. For nærare vurdering av omfang og eventuelle avvik i høve til dagens krav, kan det vere aktuelt med vidare undersøkingar. LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR: Vurdering av lyd- og brannskilje mellom bueiningar krev normalt dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonane, noko som ikkje inngår i denne synfaringa. Det er ikkje framlagt dokumentasjon som stadfestar at konstruksjonane oppfyller gjeldande krav til lyd- og brannskilje. Underteikna har difor ikkje grunnlag for å verifisera oppbygging eller yting utover det som kan observerast visuelt. I bygningar oppført etter eldre forskrifter må det på generelt grunnlag påreknast at lyd- og branntekniske løysingar kan avvike frå dagens krav. Ved behov for nærare avklaring kan det vere aktuelt å innhente dokumentasjon eller gjennomføra nærare undersøkingar. VEDLIKEHALDSPLIKT: Bustaden er ein tomannsbustad. Det er ikkje etablert sameige eller anna form for organisert eigarstruktur med vedtekter eller felles driftsordning. Vedlikehaldsansvaret kviler såleis på dei enkelte eigarane. Ved eventuelle vedlikehaldsutgifter knytt til fellesareal og felles bygningsdelar, vert kostnadane normalt fordelt mellom eigarane etter eigarbrøk, med mindre anna er særskilt avtalt mellom partane. Det ligg til grunn at kvar eigar har ansvar for vedlikehald og eventuelle utskiftingar innanfor eiga seksjon, medan ansvar for felles konstruksjonar, tak, ytterveggar, tekniske anlegg og felles inngangsparti må avklarast og koordinerast mellom eigarane. Manglande formell organisering kan medføre behov for avklaringar ved framtidig vedlikehald og oppgraderingar.		
FORMÅL MED ANALYSEN:		
Formålet med tilstandsrapporten er å gi ei fagleg vurdering av eigedomen sin tekniske tilstand i samband med sal. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen, supplert med enkle målingar der dette er vurdert som relevant. Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og tilstand på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å opplyse om forhold som kan ha betydning for vurderinga, inkludert kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar. Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på inntil 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje skjer vesentlege endringar eller oppstår nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand. Slike forhold skal opplysast om, og det kan vere behov for oppdatering av rapporten dersom nye opplysningar kjem til.		
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:		
Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om: - Ny drenering med isolasjon og grunnmursplast på vestsida i 2020. - Ny klokkledning frå bustad til kommunalt tilkoplingspunkt i 2020. - Nytt vassinntak utefrå og inn i bustaden i 2020. - Parkeringsplass ved bustaden opparbeida i 2020. Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.		

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

8/22

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

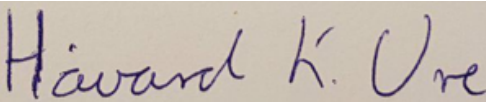
AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	102	0	0	18
Kjellar	25	53	0	0
SUM BYGNING	127	53	0	18
SUM BRA	180			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BMTF		9/22
Byggmestrenes Takseringsforbund		
EIERSKIFTERAPPORT™		
BRA-i:		
KJELLER: Soverom - 10,7kvm med 2,29m takhøgd. TV-stova/gang - 14,1kvm med 2,28m takhøgd.		
1. ETASJE: Bad - 3,6kvm med 2,72m takhøgd. Soverom - 8,1kvm med 2,69m takhøgd. Soverom - 15,5kvm med 2,71m takhøgd. Gang - 5,6kvm med 2,68m takhøgd. Stova - 39,8kvm med 2,66m takhøgd. Soverom - 10,2kvm med 2,70m takhøgd. Kjøkken - 11,5kvm med 2,68m takhøgd.		
BRA-e:		
KJELLER MOT NORD: Disponibelt - 8,2kvm med 2,33m takhøgd. Disponibelt - 4,6kvm med 2,27m takhøgd. Disponibelt - 9kvm emd 2,27m takhøgd. Gang - 9,2kvm med 2,27m takhøgd. Bod - 4,2kvm med 2,24m takhøgd. Bod - 4kvm med 2,24m takhøgd. Bod - 4,1kvm med 2,30m takhøgd. Bod - 4,1kvm md 2,28m takhøgd.		
MERKNADER OM AREAL:		
MÅLEMETODE: Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.		
ANDRE AREAL: Bustaden er ein horisontaldelt bustad over 3. etasjar + loft. Det er felles inngang og fellesareal i kjeller for tilgang til boder. - Felles entre er målt til 4,1kvm. - Felles gang i kjellar er målt til 17,2kvm - Toalett i kjellar er målt til 1,3kvm.		
GENERELT: - For tilgang til kjellar med boder må ein gjennom fellesområde for bustaden. Derav er arealet vurdert som BRA-e i arealoppsettet. - Rom i kjellar vurdert som BRA-i er beskrive som disponibelt på teikningar. Romma er innreia, men er ikkje godkjent for varig opphald.		
TERRASSE OG BALKONGAREAL: - Balkong: 18kvm.		
GARASJE / UTHUS:		
Det er eit hønsehus og ei dukkestova på eigedomen. Desse bygga er ikkje vidare undersøkt og tilstandsvurdert.		

BMTF		10/22
Byggmestrenes Takseringsforbund		
EIERSKIFTERAPPORT™		
BYGGMESTER:		
En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.		
INTEGRITET: UAVHENGIG TAKSTMANN Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no		
<i>Ansvarlig for rapporten:</i> Håvard Kvarme Ure Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.		
11/08/2026		
		
Håvard Kvarme Ure		

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund		11/22
	EIERSKIFTERAPPORT™		
	1. Grunn og fundamenter		
	TG 2	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
	Byggegrunn er ikkje kjend utover det som kjem fram av tilgjengeleg kartgrunnlag og opplysningar frå eigar. Eigar opplyser at det er fjellgrunn under bustaden. Grunnmur er oppført med blokker, pussa utvendig og innvendig. Grunnmuren er visuelt kontrollert både ute og inne. Det er registrert nokre mindre riss i pussen, samt sporadiske sprekker utvendig over vindauge. Fundament ligg under bakkenivå og er ikkje tilgjengeleg for kontroll. Grunnmur krev jamleg kontroll og vedlikehald, mellom anna oppfølging av eventuelle riss og sprekker, samt vedlikehald av puss eller anna overflatebehandling for å oppretthalde vern mot fukt og mekanisk slitasje. Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje tilgjengeleg for kontroll. Dreneringsløysinga er oppgradert på vestsida i 2020 og vert vurdert å vera i tilfredsstillande stand.		
	Merknader:		
	Ingen	1.2 Krypekjeller	
	Bustaden har ikkje krypekjellar.		
	Merknader:		
	TG 1	1.3 Terrengforhold	
	Bustaden ligg nær kommunal veg på vestsida. Terrengtet har eit høgdesprang ned mot bustaden på om lag 0,5 meter. Tomta sin beskaffenheit tilseier at det vil trekke noko overflatevatn mot bustaden, området utafor konstruksjonen er tilrettelagt med drenerande massar som i stor grad bidreg til god avrenning og vekkcleiing av vatn.		
	Merknader:		
	2. Yttervegger		
	TG 2	2.1 Yttervegger	
	Ytterveggar er oppført i trekonstruksjon med vindtett materiale og liggjande trekledning utvendig. Det er avgrensa moglegheit for å vurdere oppbygging og tilstand i konstruksjonen bak kledninga utan inngrep. Det er observert vindtett materiale i nedkant av vegg, men detaljar og utføring bak kledning er elles ikkje nærare kontrollert. Det er ikkje registrert unormale skeivheiter, svankar eller andre teikn til deformasjonar i konstruksjonen. Det er registrert mangelfull lufting i nedkant av kledning fleire stader, noko som kan påverke uttørkinga av konstruksjonen. Kledninga har normal aldring og slitasje med innslag av tørkesprekker. Samla sett er kledninga vurdert å ha behov for vedlikehald. Rekvirent opplyser at kledninga skal overflatebehandlast før sal.		
Merknader:			

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund		12/22
	EIERSKIFTERAPPORT™		
3. Vinduer og ytterdører			
TG 3	3.1 Vinduer og ytterdører		
Vindauge i kjellar er av eldre dato og av typen uisolerte kopla glas montert i trekarm. I 1. etasje er vindauge frå 1973 av typen tolags isolerglas montert i trekarmar. Vindauga ber preg av alder og normal slitasje, med tørkesprekker og avflassing av måling, særleg på dei mest vêrutsette fasadane. Det er registrert eitt punktert glas på soverom i 1. etasje. Vidare er det fleire vindauge som tek noko i karm ved opning og lukking. Oppbygging av tetting vidare inn i konstruksjonen har ukjent utføring. Ytterdører er av eldre dato med registrert slitasje og behov for vedlikehald. Pakningar i karm er harde og slitte. Samla sett er vindauge og ytterdører vurdert å ha vesentleg redusert funksjon og tilstand, og utskifting må påreknast.			
Merknader:			
4. Tak			
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak		
Punktet omhandlar takkonstruksjonen si bereevne. Takkonstruksjon er av type saltak oppbygd med sperrekonstruksjon. Taket er visuelt kontrollert frå bakkenivå utvendig og på loft innvendig. Det er ikkje registrert unormale svankar, nedbøyingar eller andre forhold som indikerer svekka bereevne. Konstruksjonen framstår i hovudsak i tilfredsstillande stand basert på tilgjengelege kontrollpunkt.			
Merknader:			
TG 2	4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)		
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.			
Punktet omfattar undertak, lekter, sløyfer, takteking, beslag, gjennomføringar, takrenner, nedløp og ventilering av takkonstruksjonen. Kontroll er utført frå bakkenivå utvendig og frå loft innvendig. Det har ikkje vore sikkerheitsmessig forsvarleg å inspisere takflata på nærare hald. Yttertekinga er av typen skiferheller. Ved visuell kontroll er det registrert nokre heller som har losna i nedkant av takflata. Undertak, lekter og sløyfer er ikkje tilgjengelege for kontroll, og oppbygging og lufting er difor ikkje vurdert. Det er ikkje registrert indikasjonar på fuktinntrenging ved gjennomføringar basert på innvendig kontroll. Takrenner er i aluminium med nedløp til dreneringsrøyr. Store delar av takflata er utført utan snofangar.			
Merknader:			
5. Loft			
TG iu	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)		
Bygget har uinnreidd kaldt loft. Kaldt loft tilhøyrrer ikkje aktuell seksjon. Vurdering av takkonstruksjon og takteking er gjort i punkt 4.1 og 4.2, og er ikkje nærare omtalt i dette punkt.			
Merknader:			

13/2

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 26.1 Balkonger, verandaer og lignende

Sør-vest vend veranda på ca. 18 kvm.
Veranda er overbygd av veranda i 2. etasje, men det er ikkje utført med tett golv/tak.
Konstruksjonen framstår i tilfredsstillande stand på synfaringsdagen.
Terrassebord og rekkverksmateriale er noko slitt og har behov for normalt vedlikehald.
Overgangen mellom dekke og vegg/verandadør er utført med beslag. Overgangen verkar å vera i tilfredsstillande stand.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 27.1.1 Overflate vegger og himling

Eldre overflater med måla plater i himling og på vegg.
Det er registrert generell slitasje på overflatene, med hol, noko avflassing og sprekker i måling.

Merknader:

TG 37.1.2 Overflate gulv

Flislagt golv utanfor badekar. Under badekar er det måla betong.
Ved banketest er det registrert bom i størsteparten av flisene.
Under badekar er det måla betong med ein del avflassing av måling.
Fall til sluk er målt til å vera tilfredsstillande.

Merknader:

TG 37.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt er truleg ikkje til stades. Under badekar er det måla betong, og målinga er lausna og har ikkje funksjon som tett sjikt.
Sluk er av typen støypejern, og det er registrert ein del rust i sluket.
Overflater framstår generelt lite motstandsdyktige mot fukt.
Det er montert badekar med avløp direkte til sluk, noko som reduserer fuktbelastning på golv. Veggjar i dusjsona er utsette for fuktpåverknad ved bruk av dusj.

Det er gjennomført holboring frå tilstøytande rom i samband med fuktsøk i vegg. Det er ikkje registrert forhøgde fuktverdiar ved måling.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 27.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskekjellar med overflater i pussa betong/siporex.
Overflater har ein del slitasje med riss og sprekker. Det er registrert misfarging nedst på veggjar, særleg i overgang mot golv.
Overflatene framstår som grove og med avgrensa motstand mot fukt.

Merknader:

14/2

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.2.2 Overflate gulv

Betong på golv.
Golvet framstår med slitasje og ujamnheiter i overflata. Det er registrert misfarging på golv som er teikn på fuktpåverknad.

Merknader:

TG 3

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt er ikkje til stades.
Sluk er av typen støypejern, og det er registrert ein del rust i sluket.
Overflater framstår generelt lite motstandsdyktige mot fukt.
Det er ikkje gjennomført holboring frå tilstøytande rom, då veggjar er av betong og det difor ikkje har vore mogleg å gjennomføre.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2

8.1 Kjøkken

Eldre plassbygd kjøkken med stålbenk og laminat benkeplate.
Kvitevarer er frittstående.
Det er montert dobbel vask med avrenningsbrett og eitt-greps blande-batteri. Det er registrert tilfredsstillande trykk og avrenning. Det vart ikkje registrert lekkasje frå vasslås eller røyr på synfaringsdagen.
Det er gjennomført fuktsøk i golv ved vask og vaskemaskin, utan registrerte forhøgde verdiar.
Ventilator over koketopp med avtrekk til friluft.
Samla sett framstår kjøkkenet funksjonelt med normal alders- og bruksslitasje.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellar

TG 2

9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Rom under terreng er uinnreia. Pussa betong i himling og på veggoverflater.
Overflater framstår som grove med generell elde og slitasje.

Merknader:

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Rom under terreng er uinnreia. Betong på golv. Golvoverflata framstår som grov med normal elde og slitasje. Vidare er det opplyst at golvet i bustaddelen er isolert med leca-kuler, styroformplater, fuktsper, armering og flytstøyp.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

15/22

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er friskluftventil i kvart rom. Ventilator nyttast for manuell lufting. Drenering er oppgradert i 2020, og klima i kjellar vart opplevd som tilfredsstillande på synfaringsdagen. Ved kontroll under luke i golv i eine boden framstår grunnen under huset som tørr og fin. Samla sett framstår ventilasjon og klimaforhold i kjellar som tilfredsstillande.

Merknader:

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vassrør er utførte i jern og kopar. Avløpsrør er i støypejern. Innvendige rør er i hovudsak frå byggeår. Vass- og avløpsinstallasjonane er vurderte ved visuell kontroll av synlege og tilgjengelege delar. Skjulte røyrføringer og installasjonar i lukka konstruksjonar er ikkje kontrollerte. Rekvirent opplyser om ein skade på eitt rør på vaskerom i kjellar. Vatn er avstengt inn på aktuelt rør. Det er ikkje registrert synlege lekkasjar på vassrør. Stoppekran er funksjonstestet utan avvik. Avløpsrør og sluk er vurderte frå synlege og tilgjengelege delar. Det er registrert ein del rust i slukar. Det er ikkje registrert synlege lekkasjar på avløpsrør. Det vart ikkje registrert lukt frå avløpssystemet på synfaringsdagen. Lufting av avløpssystemet er ført over tak. WC-løysing framstår utan observerte lekkasjar, unormale lydar eller andre synlege avvik ved synfaring.

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

OSO varmtvannsberedar med kapasitet på 120 liter. Beredaren er 17 år gammal. Anbefalt brukstid for varmtvannsberedar er om lag 15–20 år. VVB er plassert i gang i kjellar. Det er ikkje etablert lekkasjesikring for beredaren.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bustaden har ikkje vannbåren varme.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bustaden har ikkje varmesentralar som oljefyr, fjernvarme eller liknande.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

16/22

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonen i bustaden er i hovudsak basert på naturleg ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkken. Ventilasjonsløysinga er enklare enn det som er vanleg etter dagens krav og anbefalingar. Vurderinga er basert på visuelle observasjonar og funksjonsinntrykk på synfaringsdagen. Luftmengder og funksjon er ikkje målt. Ventilasjonen framstår samla sett som avgrensa, og det er viktig med tilstrekkeleg luftutskifting, særleg ved auka personbelastning og utvida bruk av kjøkken og våtrom. Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen i bustaden.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innan elektrofaget. Kontroll av elektriske anlegg krev autorisert fagperson, og det anbefalast generelt å gjennomføre el-kontroll kvart 5. år etter NEK405. Vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Komponentar er ikkje opna, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeåret med seinare oppgraderingar og fornyingar. Sikringsskap i kjellar med sikringar til seksjon 1 og deler av seksjon 2. Seksjon 2 har i tillegg eige sikringsskap på loft. Det er ein samla strømmålar på begge seksjonar med minusmålar til seksjon 2. Sikringar av typen automatsikringar. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløysing av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik ved stikkontaktar, brytarar, lampepunkt eller liknande.

Merknader:

- Det er ikkje framlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.
- Det er ikkje gjennomført tilsyn frå DLE dei siste 5 åra. (Det lokale eltilsyn).
- Anlegget har eldre opphav med sporadiske oppgraderingar og utvidingar. Det anbefalast på generelt grunnlag å gjennomføre ein el-kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og manglar.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

17/22

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

REKKVERK:

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggande terreng/plan skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke på vegg manglar i innvendig tropp.

- Rekkverket på balkongen er målt til 89 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden 1945 og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgraderingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:

- Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600).

Avvik er registrert på alle soverom.

- Eigedomen er vertikaldelt tomannsbustad. Det er ikkje etablert brannskille mellom einingane.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Årsak: Alder på konstruksjon og normal nedbryting av puss og overflater. Naturlege rørsler i konstruksjonen kan ha ført til riss og sprekkdanning. Ukjend byggegrunn kan òg påverka forholda.

Risiko: Vidare utvikling av riss og sprekker kan føra til auka fuktopptak i konstruksjonen. Mangelfull overflate kan redusera vernet mot fukt og mekanisk slitasje.

Konsekvens:Auka fuktbelastning kan over tid medføre svekka funksjon og redusert levetid på grunnmur og overflater.

Anbefalt tiltak: Jamleg kontroll og vedlikehald av grunnmur. Oppfølging av riss og sprekker, samt vedlikehald av puss eller anna overflatebehandling for å oppretthalde vern mot fukt og slitasje.

2.1

Yttervegger

76

BJØRKELIVEGEN 10

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

18/22

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Mangelfull lufting i nedkant av kledning fleire stader. Normal aldring og slitasje på kledninga.

Risiko: Redusert lufting kan føra til dårlegare uttørking av konstruksjonen og auka fuktbelastning bak kledninga.

Konsekvens: Auka fuktpåverknad kan over tid gje forkorta levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Sikra tilstrekkeleg lufting bak kledning. Utføra vedlikehald og planlagt overflatebehandling av kledninga.

4.2

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Årsak: Alder på taktekking og naturleg slitasje. Enkelte skiferheller har losna i nedkant av taket. Store delar av taket er utført utan snøfangarar. Avgrensa moglegheit for inspeksjon av undertak og detaljar.

Risiko: Lausna heller kan føra til lokal svekking av tekkinga og auka risiko for vassinntrenging. Manglande snøfangarar aukar risiko for snøras frå taket. Skjulte forhold i undertak og gjennomføringar kan ha uavklart tilstand.

Konsekvens: Manglande skiferheller gir auka fuktbelastning på lekter og underliggande konstruksjon. Snøras kan medføre fare for personskade og skade på underliggjande område eller bygningsdelar. Manglande oversikt over oppbygging kan medføre uforutsette kostnader ved tiltak.

Anbefalt tiltak: Utskifting av lause/deffekte skiferheller. Vidare vurdering av taktekkinga ved nærare inspeksjon når dette kan gjerast på ein trygg måte. Vurdering og montering av snøfangarar der dette er aktuelt.

6.1

Balkonger, verandaer og lignende

Årsak: Slitasje på terrassebord og rekkverk over tid.

Risiko: Slitasje kan utvikla seg vidare og føra til dårlegare funksjon og redusert levetid på materiala.

Konsekvens: Auka slitasje og vidare nedbryting av materialar. '

Anbefalt tiltak: Utføra normalt vedlikehald av terrassebord og rekkverk. Jamleg kontroll av konstruksjon og overgangar.

7.1.1

Bad Overflate vegger og himling

Årsak: Alders- og bruksslitasje. Nedbryting av måling med avflassing og sprekkdanning over tid.

Risiko: Svekkja overflater kan redusere motstand mot fuktpåverknad. Opne sår og sprekkar kan gi auka fuktopptak.

Konsekvens: Auka fuktbelastning kan over tid medføre vidare nedbryting av overflater og redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Vedlikehald eller utskifting av overflater må påreknast.

7.2.1

Vaskerom Overflate vegger og himling

PROAKTIV.NO

77

BMTF		19/22
Byggmestrenes Takseringsforbund		
FIERSKIFTERAPPORT™		
	Årsak: Alder på overflater og normal slitasje. Pussa betong/siporex med avgrensa motstand mot fukt. Riss og sprekkdanning i materialet over tid. Risiko: Opne riss og porøse overflater kan ta opp fukt. Konsekvens: Vidare forvitring og nedbryting av overflater. Auka fuktpåverknad kan over tid påverka funksjon og levetid. Anbefalt tiltak: Vedlikehald og eventuelt oppgradering av overflater med meir fuktbestandige løysingar må påreknast. Vidare oppfølging av riss og sprekker.	
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv	
	Årsak: Betonggulv utan overflatebehandling. Alder, slitasje og missfarging på gulv. Risiko: Ubehandla og porøs betong kan ta opp fukt. Fuktpåverknad kan auka risiko for vidare nedbryting av golvoverflata. Konsekvens: Vidare slitasje og nedbryting av gulv. Fuktpåverknad kan over tid påverka funksjon og inneklima. Anbefalt tiltak: Overflatebehandling eller oppgradering av gulv med meir fuktbestandig løysing må påreknast. Jamleg tilsyn av golvet.	
8.1	Kjøkken Kjøkken	
	Årsak: Alder på innreiing og normal bruksslitasje. Risiko: Aldrande installasjonar og innreiing kan over tid få redusert funksjon og auka risiko for slitasjerelaterte feil. Konsekvens: Gradvis behov for vedlikehald eller utskifting av komponentar etter kvart som levetida vert nådd. Anbefalt tiltak: Normalt vedlikehald og utskifting etter behov.	
9.1.1	Kjellar Veggene og himlingens overflater	
	Årsak: Alder på overflater og normal slitasje. Ubehandla pussa betong med grove overflater. Risiko: Grove og porøse overflater kan over tid få redusert motstand mot påverknad og slitasje. Konsekvens: Vidare slitasje og nedbryting av overflater med redusert levetid. Anbefalt tiltak: Normalt vedlikehald av overflater. Eventuell oppgradering kan vurderast ved behov.	
9.1.2	Kjellar Gulvets overflate	
	Årsak: Alder på gulv og normal slitasje. Betonggulv med grov overflate. Risiko: Grov overflate kan over tid bli utsett for vidare slitasje. Konsekvens: Gradvis slitasje på overflata. Anbefalt tiltak: Normalt vedlikehald etter behov.	
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør	

BMTF		20/22
Byggmestrenes Takseringsforbund		
FIERSKIFTERAPPORT™		
	Årsak: Alder på røyr og installasjonar, i hovudsak frå byggeår. Materialar som jern, kopar og støypejern har opnådd høg alder og har redusert funksjonsevne. Risiko: Eldre røyrinstallasjonar kan over tid få redusert funksjon og auka risiko for slitasje og at det oppstår lekkasjar. Rust i sluk kan påverka funksjon. Konsekvens: Lekkasjar kan oppstå utan forvarsel som kan gjera skader på omkringliggande konstruksjonar. Anbefalt tiltak: Jamleg kontroll av røyr og installasjonar. Utskifting av eldre komponentar bør påreknast.	
10.2	Varmtvannsbereder	
	Årsak: Alder på varmtvannsberedar som nærmar seg forventa levetid. Manglande lekkasjesikring. Risiko: Eldre beredar har auka risiko for svikt og lekkasje. Manglande lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjar ikkje vert fanga opp. Konsekvens: Lekkasje kan medføre vasskadar på bygningsdelar og tilstøytande rom. Utskifting kan bli naudsynt på kort til middels sikt. Anbefalt tiltak: Etablering av lekkasjesikring bør vurderast. Utskifting av beredar må påreknast som følgje av alder.	
10.5	Ventilasjon	
	Årsak: Enkel ventilasjonsløysing basert på naturleg ventilasjon, med avgrensa mekanisk avtrekk. Løysinga er eldre og ikkje tilpassa dagens krav og bruk. Risiko: Avgrensa luftutskifting kan føra til opphoping av fukt og dårlegare inneklima, særleg ved bruk av kjøkken og våtrom. Konsekvens: Redusert inneklima og auka belastning på konstruksjonar og overflater ved høg fuktpåverknad over tid. Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre ventilasjonen, til dømes auka luftutskifting og betring av avtrekk i våtrom.	

21/22

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Alder og normal slitasje på vindauge og ytterdører. Slitasje på overflater, pakningar og mekaniske delar, samt punktdefekt glas.

Risiko: Redusert tettheit og funksjon kan medføra trekk og auka varmetap. Vindauge som tek i karm kan bli ytterlegare skadd ved bruk. Uvisst utføring av tetting kan gi risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens: Auka energitap og redusert komfort. Vidare forfall i komponentar kan medføra svikt i funksjon og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Utskifting av vindauge og ytterdører må påreknast. Justering av beslag og utskifting av pakningar kan vera aktuelle mellombelse tiltak der dette let seg gjera.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak: Alder og slitasje på golv. Mangelfull heft mellom flis og underlag, med utbreidd bom i flisene. Avflassing av måling på betong under badekar.

Risiko: Bom i flisene kan føra til vidare lausning og brot i flis og fuger. Skadar i overflater kan auka risiko for fuktpåverknad i konstruksjonen.

Konsekvens: Vidare nedbryting av golvoverflata, med behov for utskifting. Mogleg auka fuktpåverknad på underliggande konstruksjon over tid.

Anbefalt tiltak: Utskifting av golvoverflater må påreknast. Vidare kontroll av underliggande konstruksjon ved gjennomføring av tiltak.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Manglande eller utilstrekkeleg tettesjikt. Alder og materialval med måla betong som ikkje fungerer som vass-sperre. Slitasje og korrosjon i støypejernsluk.

Risiko: Manglande tettesjikt aukar risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, særleg i dusjsone. Rust i sluk kan føra til redusert funksjon over tid. Veggjar i dusjsone er særleg utsette for fuktbelastning.

Konsekvens: Fuktinntrenging kan over tid medføra skadar i konstruksjon og redusert levetid. Svikt i sluk kan gi driftsproblem og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Oppgradering av våtrommet må påreknast, med nytt godkjent tettesjikt og utskifting av sluk. Vidare undersøking av konstruksjon ved gjennomføring av tiltak.

Takstmannen si kostnadsvurdering ved TG3 er samla vurdert for heile punkt 7.1 (bad), og ikkje som enkeltsummar for dei enkelte underpunkta 7.1.2 og 7.1.3.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Manglande tettesjikt i konstruksjonen. Eldre løysingar med støypejernsluk og overflater med avgrensa fuktmotstand.

Risiko: Manglande tettesjikt aukar risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Rust i sluk kan påverka funksjon over tid. Generelt fuktutsette overflater aukar risiko for skade.

Konsekvens: Fuktinntrenging kan over tid medføra skadar i konstruksjon og redusert levetid. Svikt i sluk kan gi driftsproblem og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Oppgradering av rommet bør vurderast ved framtidig modernisering. Ved oppgradering vil det vere naturleg å etablere nytt tettesjikt og skifte sluk.

BMTF

22/22

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIETERAPPORT™

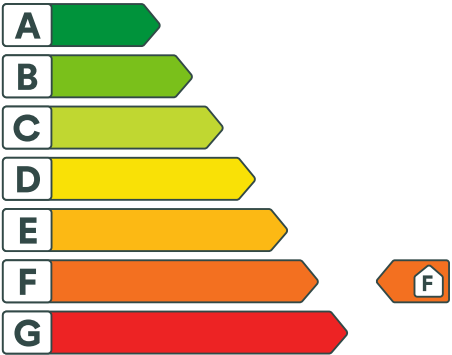
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Energiattest



Adresse Bjørkelivegen 10, 5705 VOSS	
Dato for energimerking 25.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-316619
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174920702
Gårdsnummer 49	Bruksnummer 92
Seksjonsnummer 1	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 1923	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 180,0 m²	Oppvarmet bruksareal 180,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig 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 319,78 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 319,78 kWh/m²	Totalt levert pr. år 57 561 kWh
--	---



Bjørkelivegen 10, 5705 VOSS



Detaljering

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



Bjørkelivegen 10, 5705 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



VOSS kommune
Byggesak

Referanse
18/01075-3

Utval
Utval for
formannskap/plan og
økonomi

Dato
15.06.2018

Fredrik Sunde Aronsen
Bjørkelivegen 10
5705 VOSS

Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på gbnr 49/92 - Bjørkelivegen 10

Søknad om tiltak utan ansvarsrett er motteke her 14.05.2018.

1. Søknaden gjeld:

Bruksendring frå tilleggsdel i underetasje til hovuddel.

2. Fakta om saka:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for nabovarsling. Det vert vurdert at deira interesser ikkje vert påverka av tiltaket.

Følgjande kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket:

- Situasjonsplan i 1:500, datert 09.11.2017
- Snitteikning i 1:100, datert 19.10.1957
- Planteikningar mottatt 14.05.2018

Tal piper: Uendra

3. Planstatus:

Tomta ligg i område avsett til bustadføre mål i arealdelen av kommuneplanen.

4. Vurdering av søknad:

Tiltaket er i tråd med plan.

4.1 Krav til byggegrunnen:

Søknaden er vurdert etter § 28-1 i plan- og bygningslova, og tomte er sjekka mot skredatlas.nve.no. Etter kommunen si vurdering føreligg det tilstrekkeleg tryggleik mot fare og/eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vere tilstades på byggeplassen. Eventuelle endringar må godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Vedtak:

Ein viser til saksutgreiinga. I medhald av § 20-2 i plan- og bygningslova vert det gjeve byggeløyve for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på gnr/bnr. 49/92 i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknader:

1. Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert godkjent mottak skal leggjast fram på førespurnad

Voss kommune
Uttrågata 9
5701 Voss

Telefon: 56 51 94 00
E-post: postmottak@voss.kommune.no

Foretaksregisteret:
960510542

Bankkonto:
3201 46 70954





2. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at alt byggearbeid vert utført etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.
3. Når byggearbeidet er ferdig og naudsynt sluttokumentasjon føreligg skal det søkjast om ferdigattest, jf. § 21-10 i plan- og bygningslova.
4. Det skal betalast byggesaksgebyr på kr. 1506,-. Gebyrkrav vert ettersendt.

Er ikkje arbeidet igangsett seinast 3 år etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Kommunen kan til eikvar tid i løpet av byggesaka, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf. pbl § 25-2.

Vedtaket kan påklagast, jf. plan og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jf. forvaltningslova § 29.

Vi gjer merksam på ein klage kan medføre at vedtaket blir oppheva. Vi rår dykk difor til å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Gunhild Ormbostad Rong

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Mottakar:
Fredrik Sunde Aronsen

Nullstill



Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrerte i matrikkelen.

Blir det søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova, forskrift eller arealplan? ☐ Ja ☒ Nei

Er det behov for løyve/samtykke/uttale frå anna myndigheit? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, er ikkje vilkåra oppfylte for 3 veker saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal vere gjennomført før søknaden blir sendt til kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156). *Ikke relevant*

Ligg det føre merknader frå naboar eller gjenbuarar? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom nei på alle spørsmåla over, er løyve å sjå på som gitt tre veker etter at fullstendig søknad er motteken i kommunen

Skal tiltaket prosjekterast og utførast i samsvar med TEK10, eller overgangsføresegna i TEK17 § 17-2? ☐ Ja ☒ Nei

Søknaden gjeld

Eigedom/ byggjested	Gnr. Bgnr.	Festevr.	Bokstavn.	Bustadnr.	Kommune
	49 92	3			Voss
Tiltaket si art	Adresse		Postnr. Poststad		
	BJØRKELIVEGEN 10		5705 Voss		
Mindre tiltak til bebygd eigedom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3					
☐ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggjande bygning (ikkje bustadformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d) ☐ Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2 ☐ Mellombels bygning/konstruksjon/anlegg (somm ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år) ☒ Bruksending frå tilleggsdel til hovuddel eller omvendt innanfor ein brukseining ☐ Riving av tiltak som nemnt i SAK10 § 3-1 ☐ Oppretting/ending av matrikkeleining ☐ Grunn-eigedom ☐ Anleggs-eigedom ☐ Festegrund over 10 år ☐ Arealoverføring ☐ Anna:					
Planlagt bruk/formål		Beskriv			
		Sjå planteiknem			

Areal disponering

Planstatus mv.	Set kryss for gjeldende plan						
	☒ Arealdel av kommuneplan		☐ Reguleringsplan		☐ Utbyggingsplan		
Areal	Navn på plan						
	Kommuneplan 2015-2016, Areal delen						
Grad av utnytting	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
					Sjå plan		
Vis beregning av grad av utnytting. Rettsligg finst på www.dib.no eller kontakt kommunen							

Plassering

Plassering av tiltaket	Kan høgspert kraftlinje vere i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei		Vedlegg nr. Q –
	Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert		
Avstand	Kan vass- og avløpsleidningar vere i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei		Vedlegg nr. Q –
	Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert		
Avstand	Minste avstand til nabogrense	4 m	Dette skal visast på situasjonsplanen
	Minste avstand til anna bygning	8 m	
	Minste avstand til midten av veg	5,5 m	

Skal byggverket plasseres i flaumsett område?

☒ Nei ☐ Ja

Skal byggverket plasseres i skredutsatt område?

☒ Nei ☐ Ja

Ligg det fare vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold?

☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

Vedlegg nr.

Vedlegg nr.

Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Tilkomst veglova §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endra tilkomst

☐ Ja ☒ Nei

Tomta har tilkomst til følgende veg som er opparbeidd og open for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg

Er avkøyringsløype gitt?

☐ Ja ☒ Nei

Er avkøyringsløype gitt?

☒ Ja ☐ Nei

Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring?

☒ Ja ☐ Nei

Overvatn

Takvatn/overvatn blir ført til:

☒ Avløpssystem ☒ Terreng

Felta "Vassforsyning" og "Avløp" skal berre fyllest ut for driftsbygning i landbruket, mellombeis tiltak eller oppretting av matrikkeleining.

Vass-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentleg vassverk ☐ Privat vassverk

Anna privat vassforsyning, innlagt vatn

☐ Ja ☒ Nei

Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

☐ Ja ☒ Nei

Dersom vassstilførsel føresett tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring?

☐ Ja ☒ Nei

Avløp pbl §§ 27-2, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentleg avløpsanlegg

Privat avløpsanlegg

Skal det installeras vasskiosett?

☐ Ja ☒ Nei

Ligg det føre utseppsløype?

☐ Ja ☒ Nei

Dersom avløpsanlegg føreset tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring?

☐ Ja ☒ Nei

Vedlegg nr.

Vedlegg nr.

Vedlegg nr.

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilga dispensasjon	B	-	☒
Kvittering for nabovarsel/Opplysningar gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader	C	-	☒
Situasjonsplan/avkøyringsplan	D	1 - 1	☒
Tekningar plan, snitt, fasade (eksisterande)	E	1 + 3	☐
Tekningar plan, snitt, fasade (ny)	E	2 + 3	☐
Uttale/vedtak frå anna myndigheit SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshavar

Tiltakshavar pliktar å gjennomføre tiltaket ift. plan- og bygningslova (pbl), byggtেকnisk forskrift og gitt løyve.

Navn

FREDRIK ARONSEN

Telefon (dagsid)

4168 05 86

Adresse

Bjørkelivegen 10

Postnr.

5705

Poststad

VOSS

Dato

4-5-18

Underskrift

E-post

fredrikaronsen@hotmail.com

Gjerda med blokkbokstavar

FREDRIK ARONSEN

Eventuelt organisasjonsnr.

Blankett 5153 Nynorsk © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.07.2017

Side 2 av 2

Vedlegg

Eksisterende planløsning

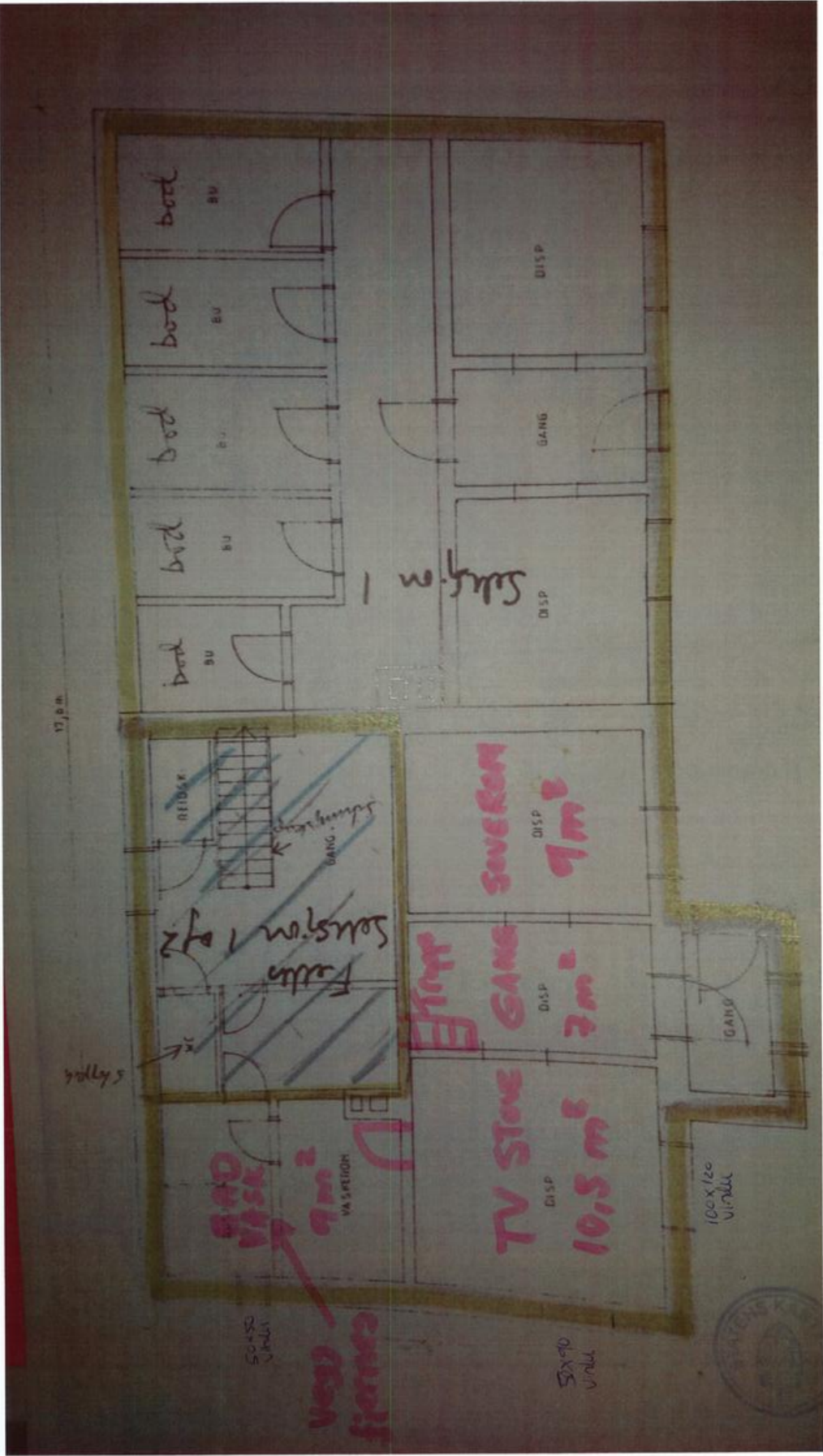
E-1

90 BJØRKELIVEGEN 10

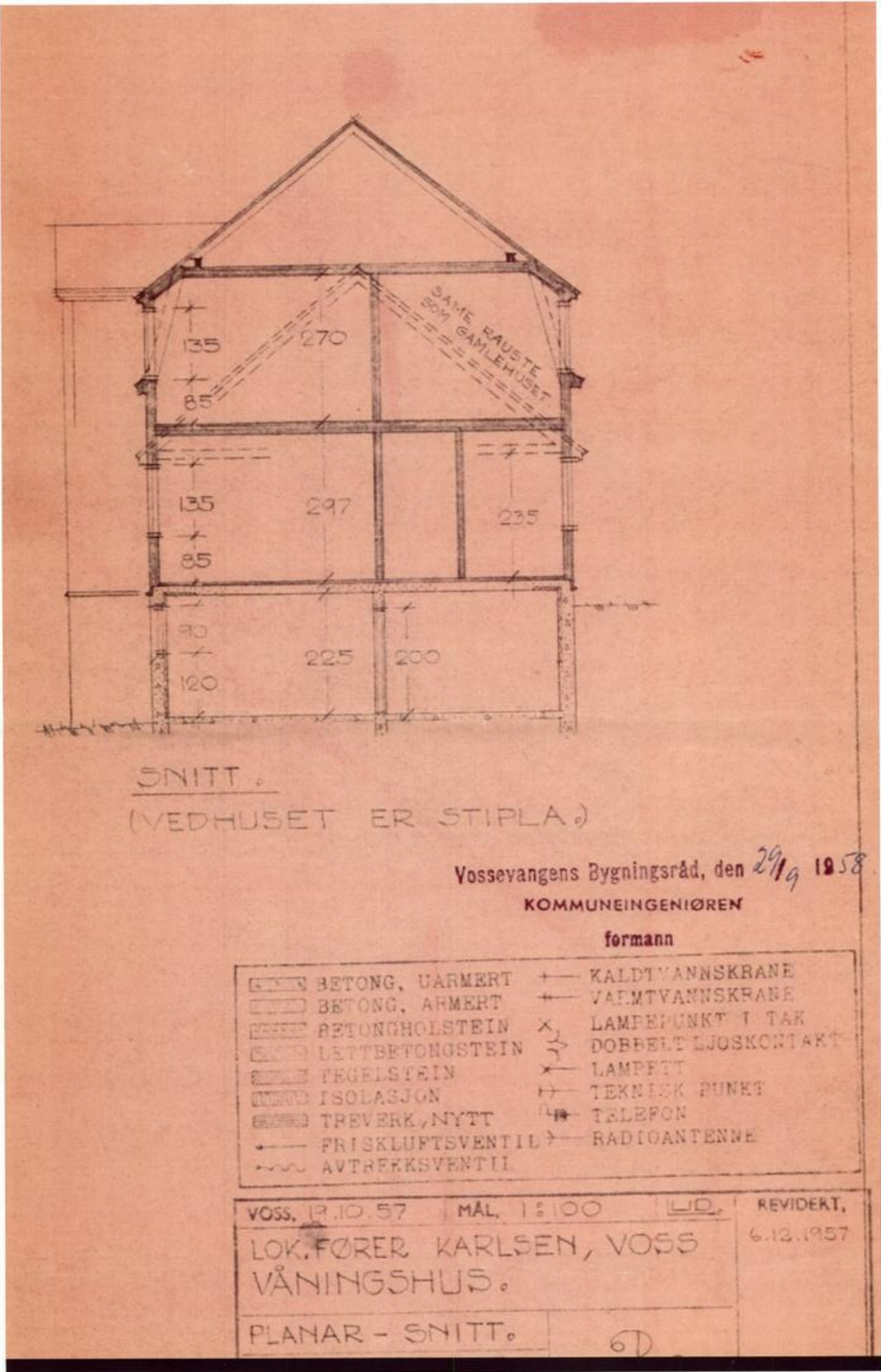
PROAKTIV.NO 91

— Endringer — det søles om

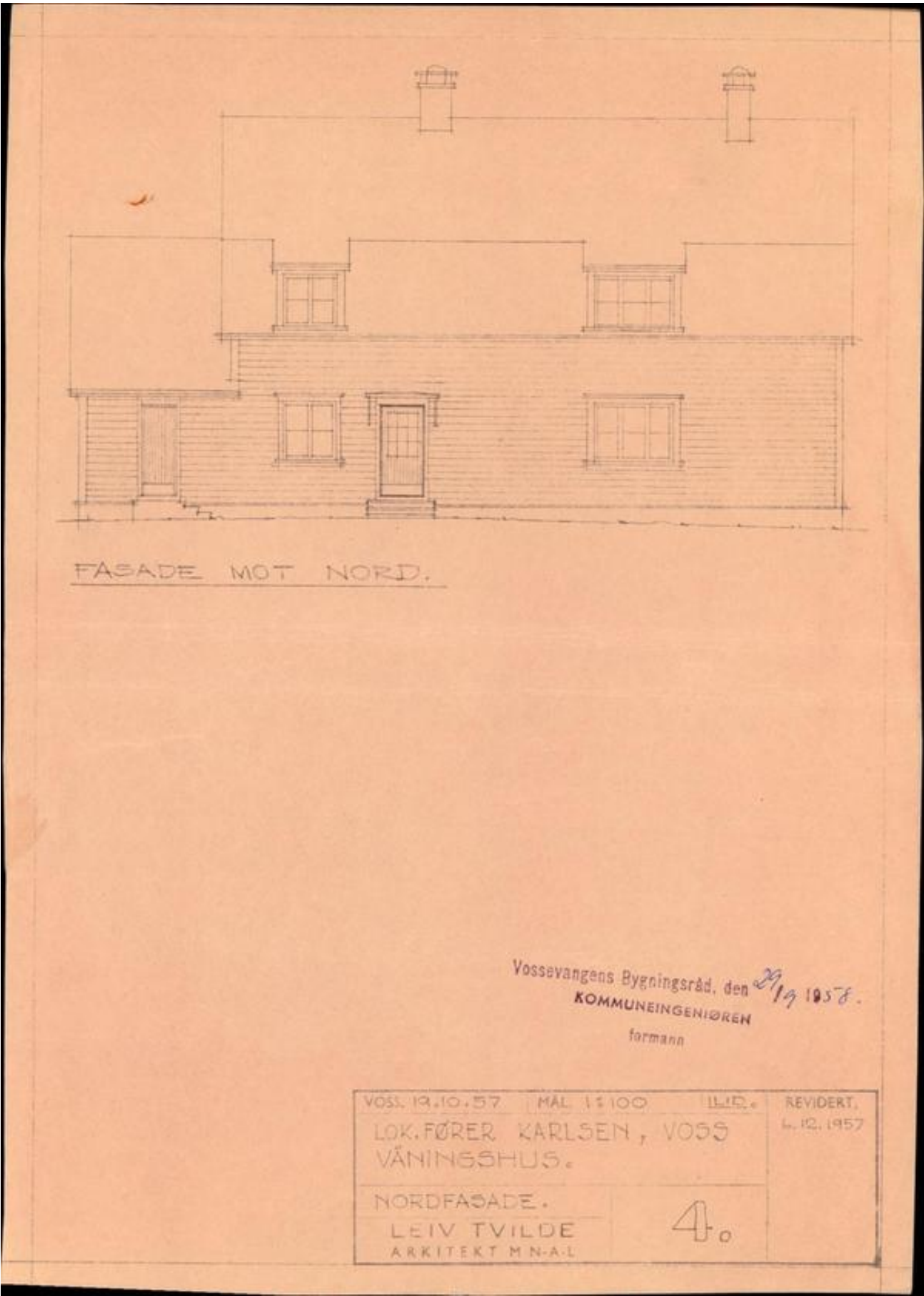
E-2

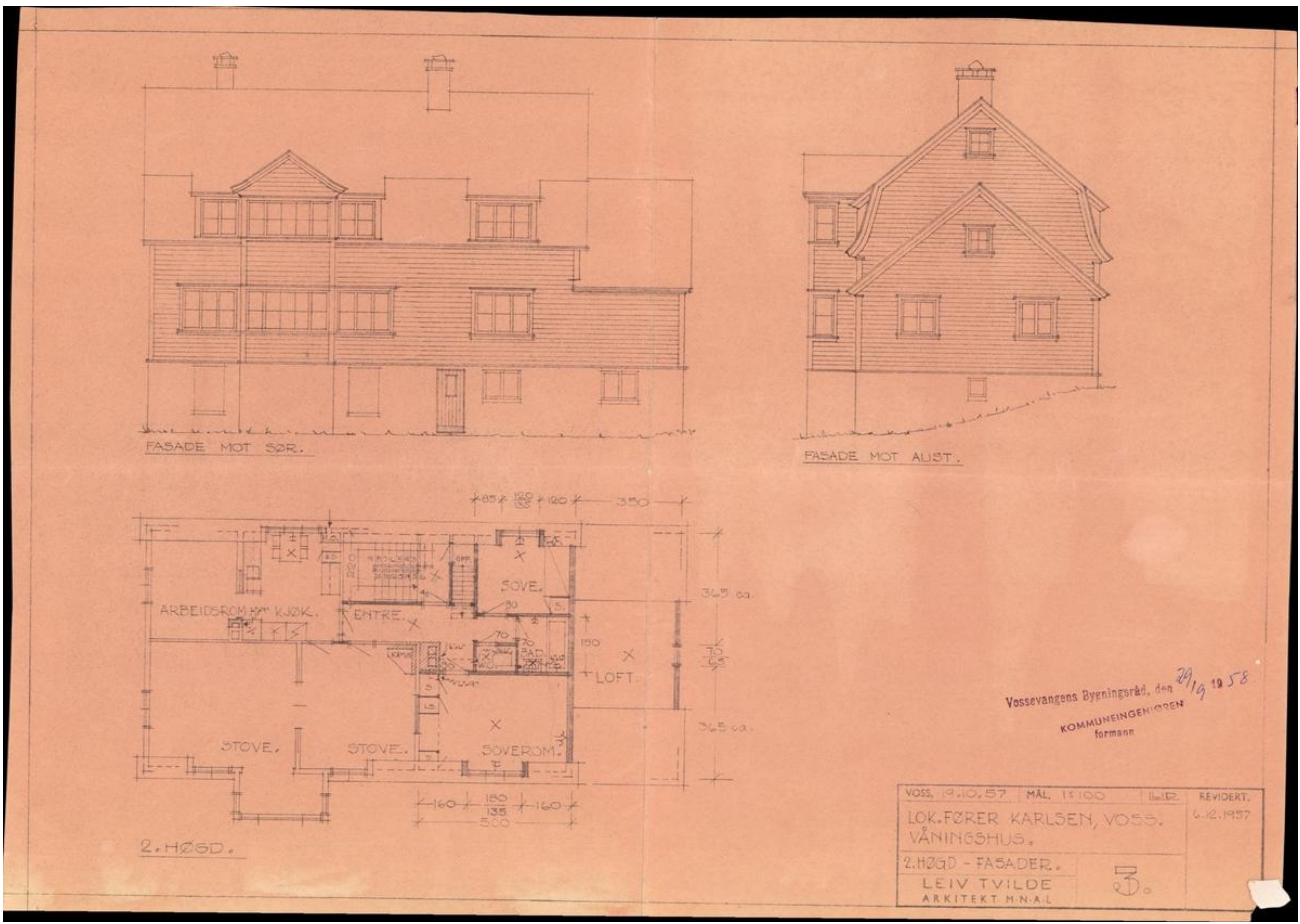
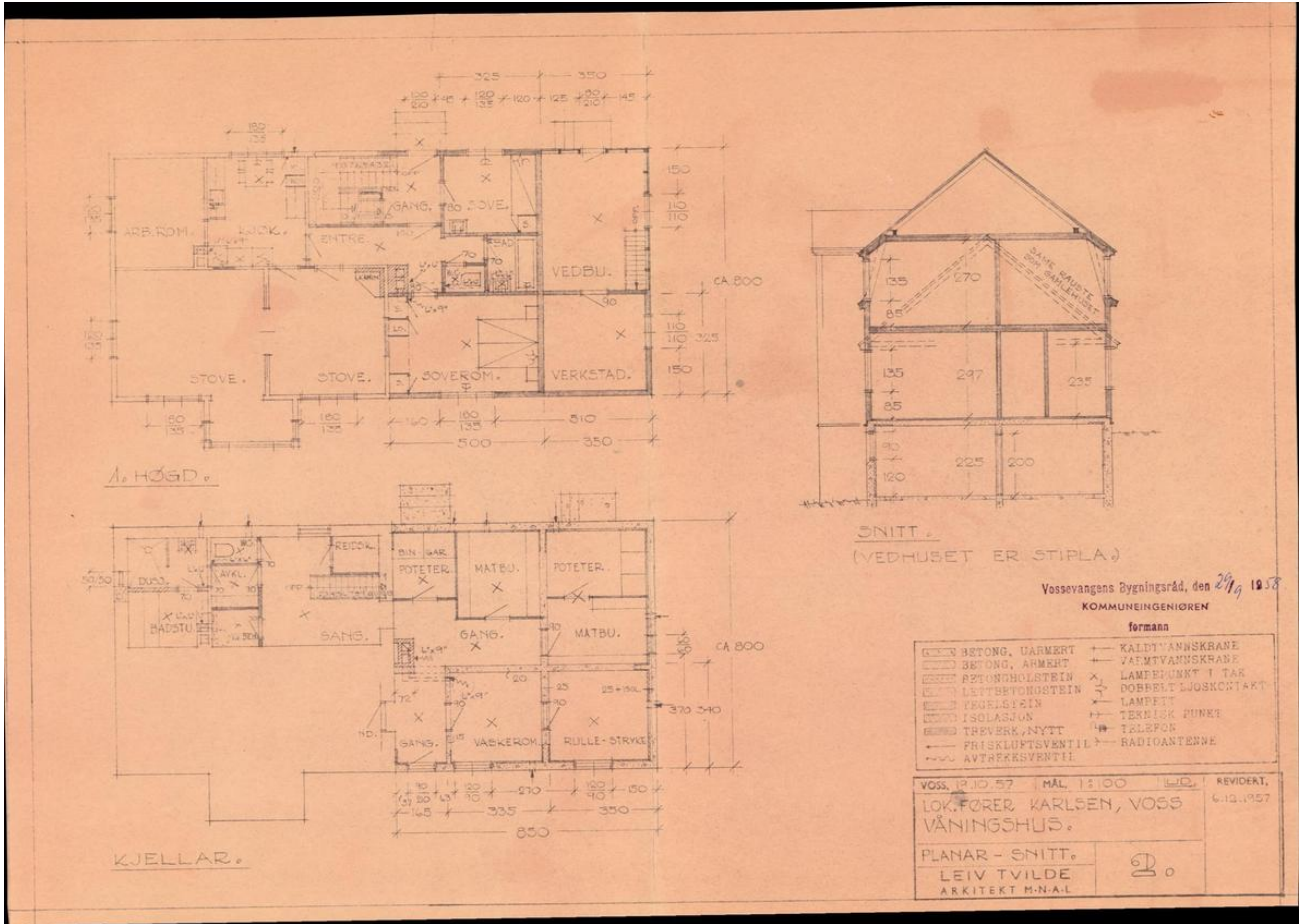


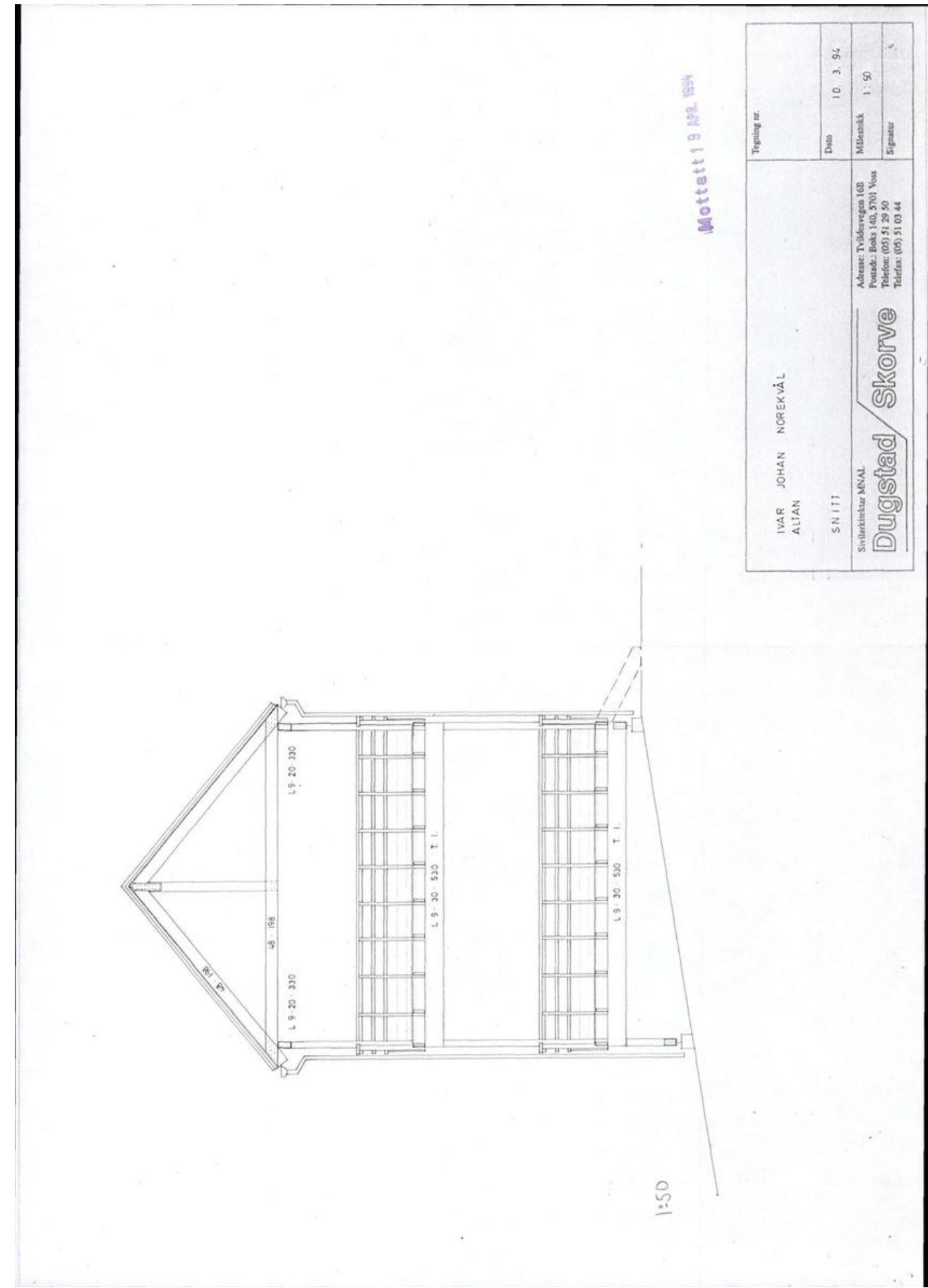
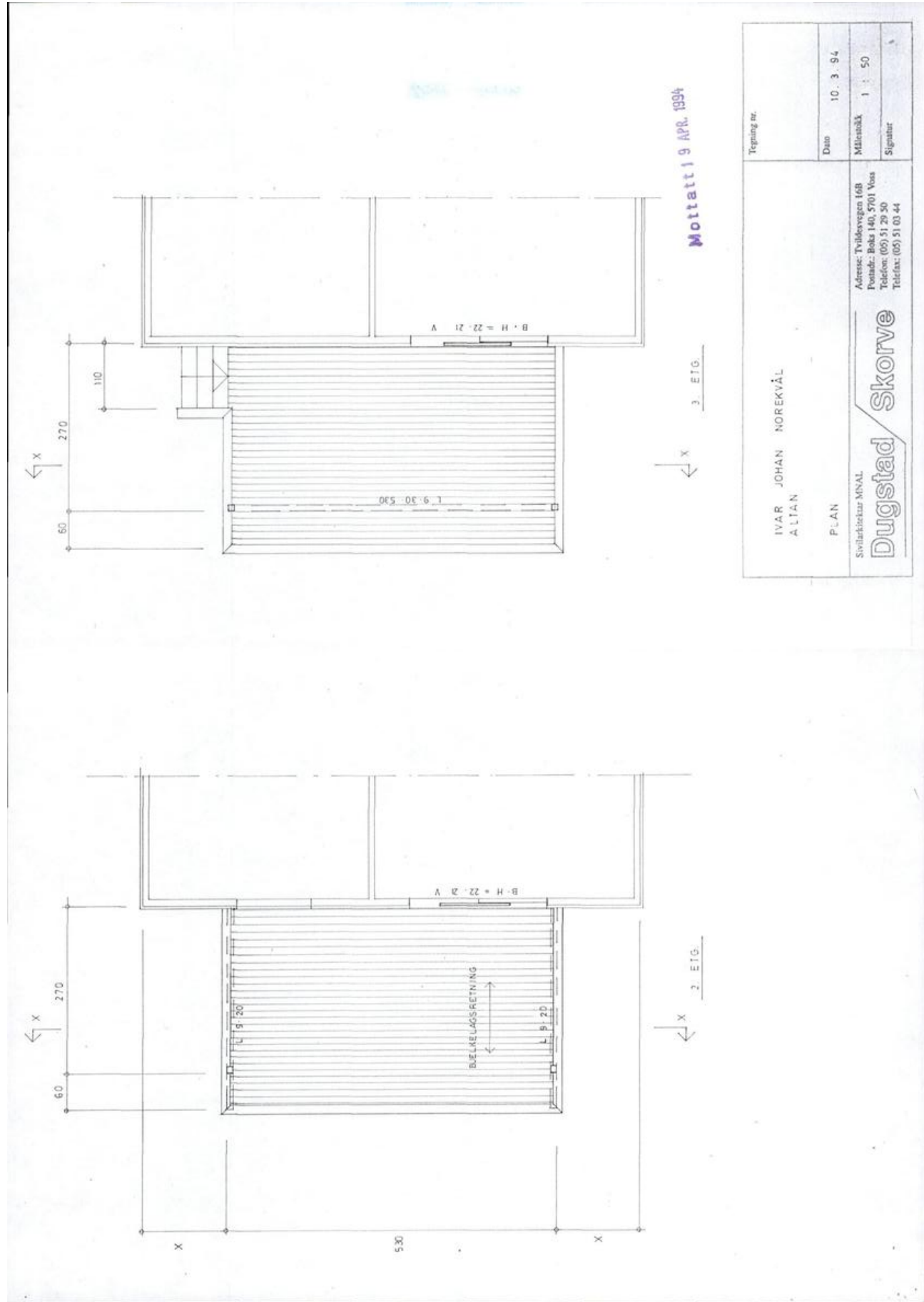
E-3



D-1









Attestert kopi av dok.nr. 2026/268467/200
Attestingstidspunkt 2026-06-09 12:28

Side 1 av 12

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 960510542
Navn VOSS HERAD

Adresse Postboks 145, 5701 VOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/ Orgnr 301176
Navn ARONSEN FREDRIK SUNDE

Bruksenhe H0101
Adresse BJØRKELIVEGEN 10, 5705 VOSS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 4621
Gnr 49
Bnr 92

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Doknr: 268467 Tinglyst: 09.03.2026
STATENS KARTVERK

04.03.2026 11:17

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2026/268467/200
Attestingstidspunkt 2026-06-09 12:28

Side 2 av 12

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Voss herad	Uttrågata 9	Eirik Lie

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Fredrik Sunde Aronsen	30.11.76		41680586
Adresse	Postnummer	Poststed	
Bjørkelivegen 10	5705	Voss	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4621	Voss Herad	49	92	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	30.11.76	Fredrik Sund Aronsen	1/1
2	30.11.76	Fredrik Sund Aronsen	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	209	
2	B	247	B
Nevner = 456			

Dato 3/2-26	Innsenderens underskrift
----------------	------------------------------

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

Side 1 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2026/268467/200
Attestingstidspunkt 2026-06-09 12:28

Side 3 av 12

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. Seksjon 2 får overført delar av seksjon 1 Seksjon 2 får overført delar av fellesareal Del av seksjon 1 vert overført til fellesareal Garasje vert overført til seksjon 2 Alt uteareal er fellesareal

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses. Seksjoneringsdokument Samtykke frå pantehavar Teikningar Vedtekter

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato 3/2-26	Innsenderens underskrift
----------------	------------------------------

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

Side 2 av 5



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Voss 3/2-26		FREDRIK SUNDE ARONSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Voss 3/2-26		FREDRIK SUNDE ARONSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

3/2-26

Innsenderens underskrift



12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering
og/eller
☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Voss 3/2-26		FREDRIK SUNDE ARONSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4621	Voss herad	49	92		
Dato	Underskrift	Stempel			
16.02.2026	Eivind Lø				

Dato

3/2-26

Innsenderens underskrift

[illegible]

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

Vedlegg til punkt 5 i søknad om reseksjonering for Bjørkelidvegen 10, 5705 Voss Gårdsnummer 49, Bruksnummer 92.

Hovedgrunnen til at jeg ønsker å få til en reseksjonering er for og få tegninger til og samsvare med faktisk bruksrett.

Når vi kjøpte seksjon 1 hadde seksjon 2 bruksrett til de områdene i boligen som nå er skissert opp på nytt, og garasje tilhørte seksjon 2.

Så det er dermed ikke skjedd noe verdiendring i realiteten, men det er en forandring i sameiebrøk, sånn at den stemmer med det som er faktisk deling.

Voss 03.04.2025



Fredrik Sunde Aronsen



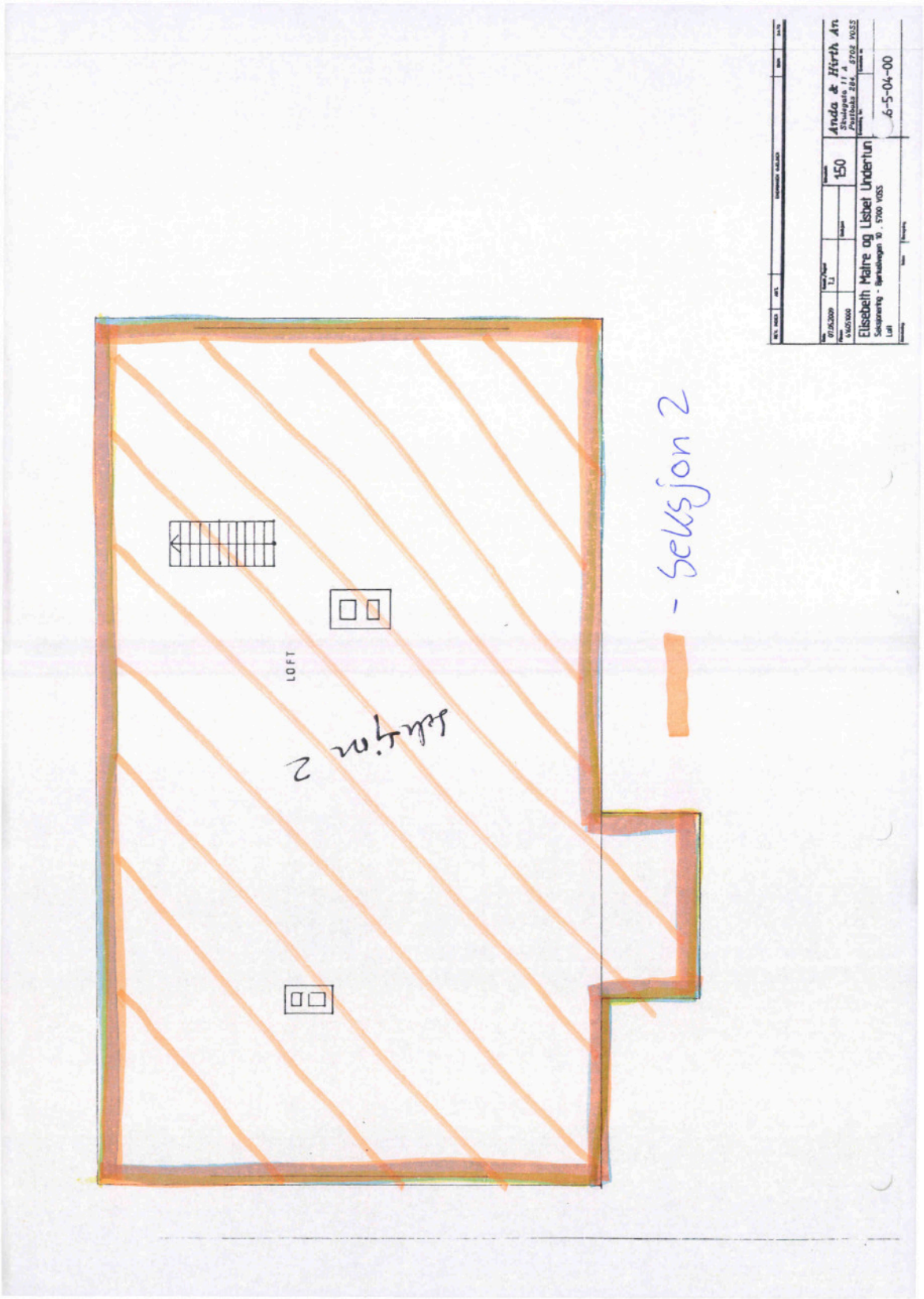
Attestert kopi av dok.nr. 2026/268467/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 12:28

Side 8 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2026/268467/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 12:28

Side 9 av 12





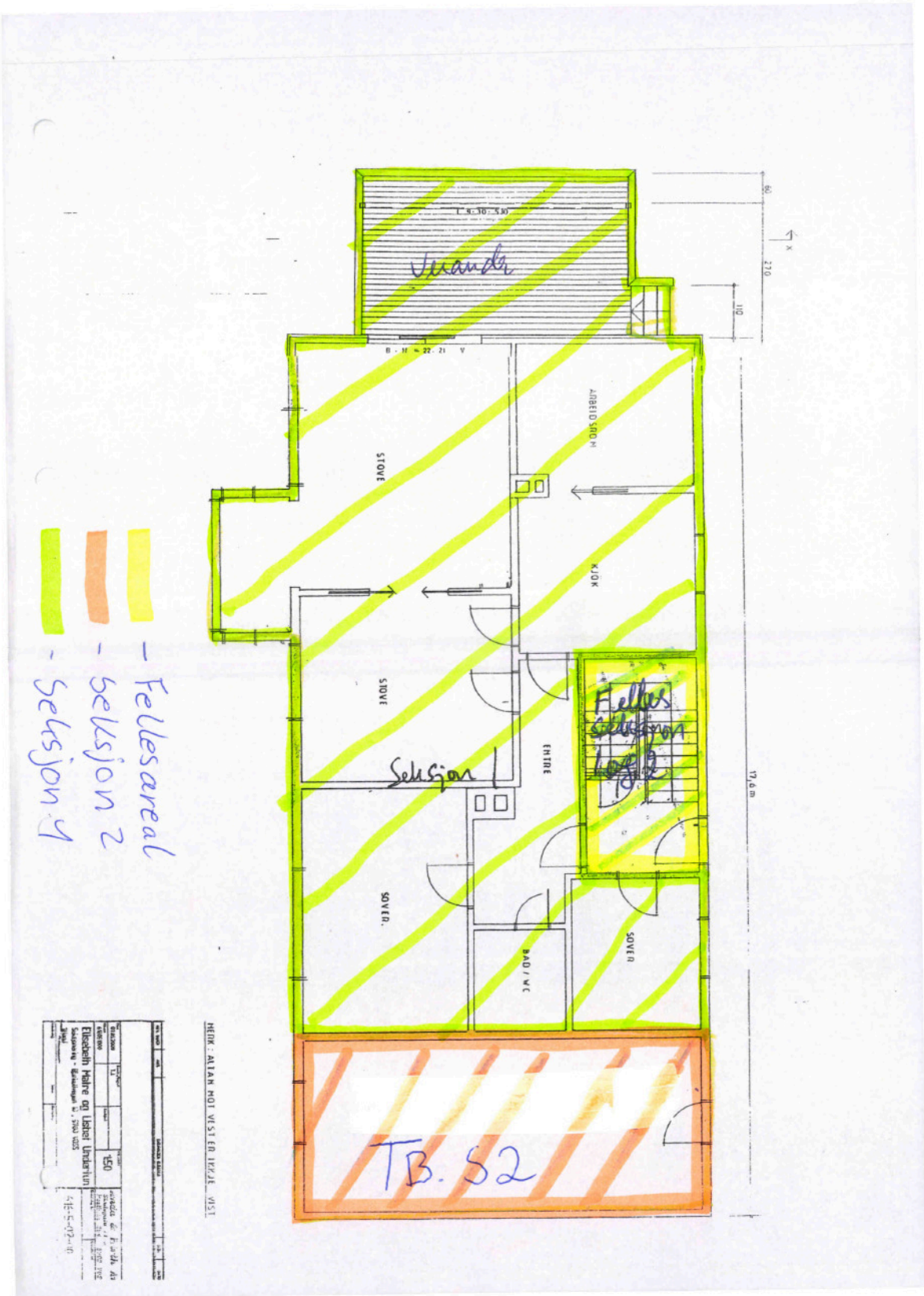
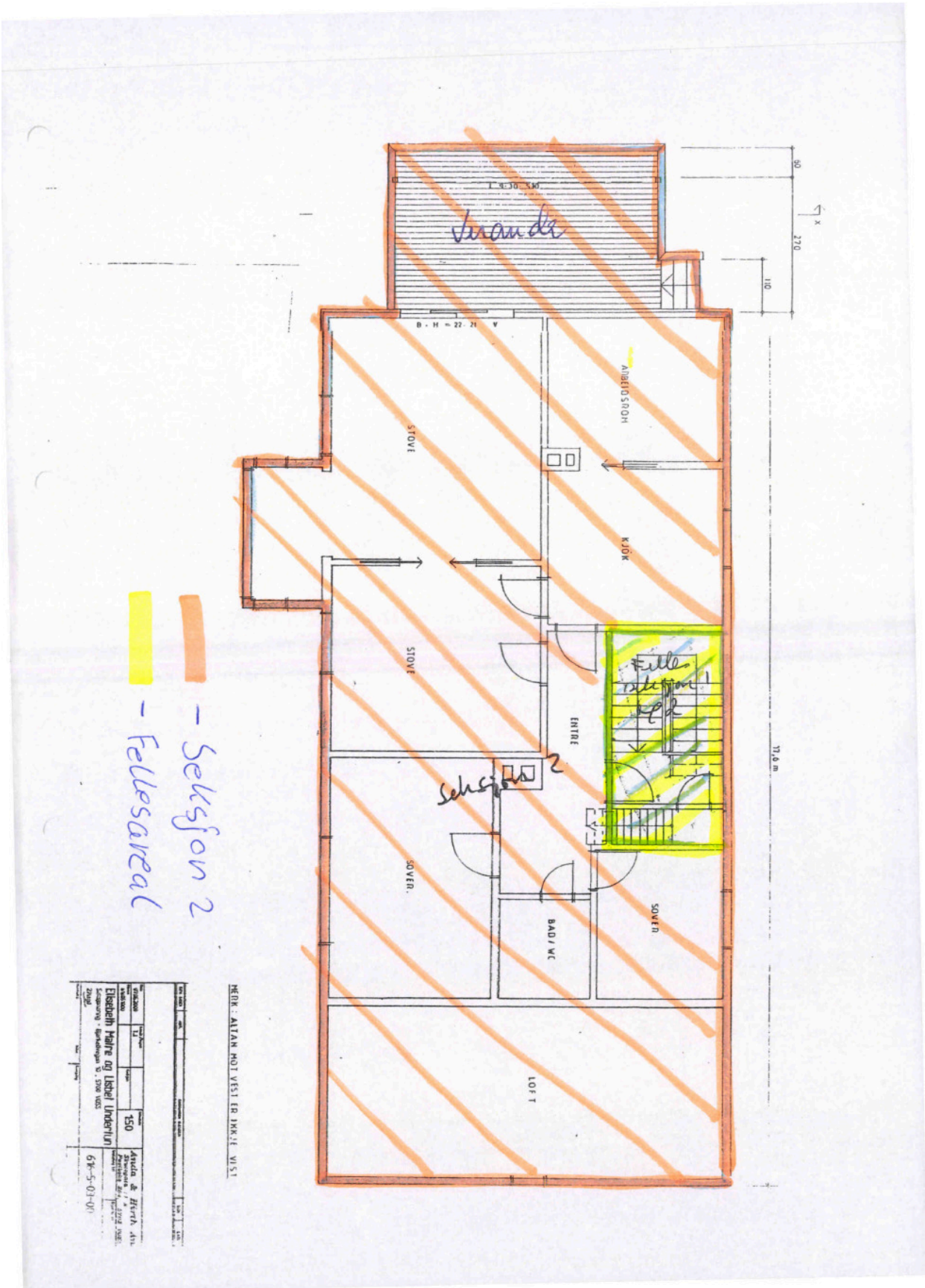
Attestert kopi av dok.nr. 2026/268467/200
Attestingstidspunkt 2026-06-09 12:28

Side 10 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2026/268467/200
Attestingstidspunkt 2026-06-09 12:28

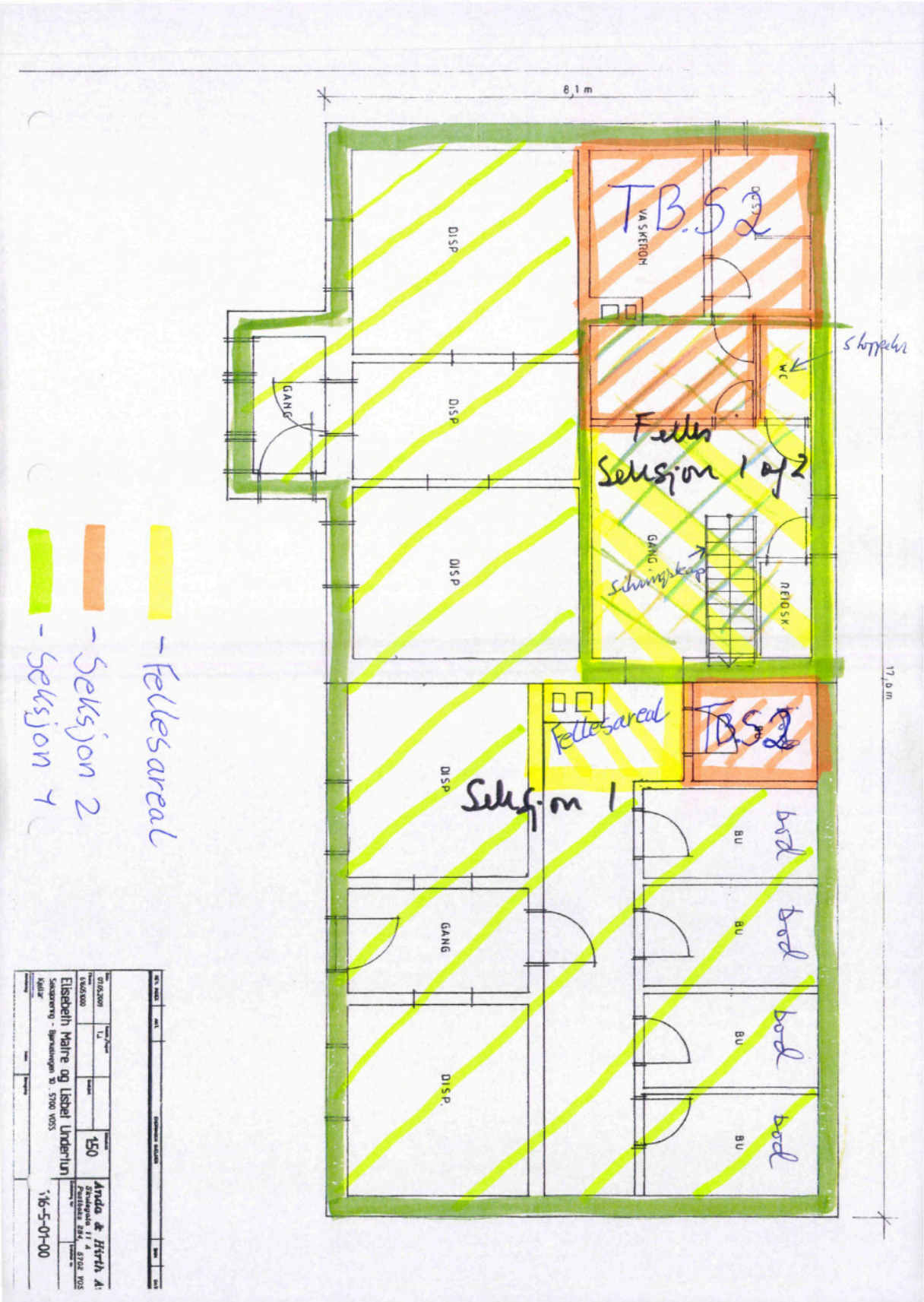
Side 11 av 12





Attestert kopi av dok.nr. 2026/268467/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 12:28

Side 12 av 12

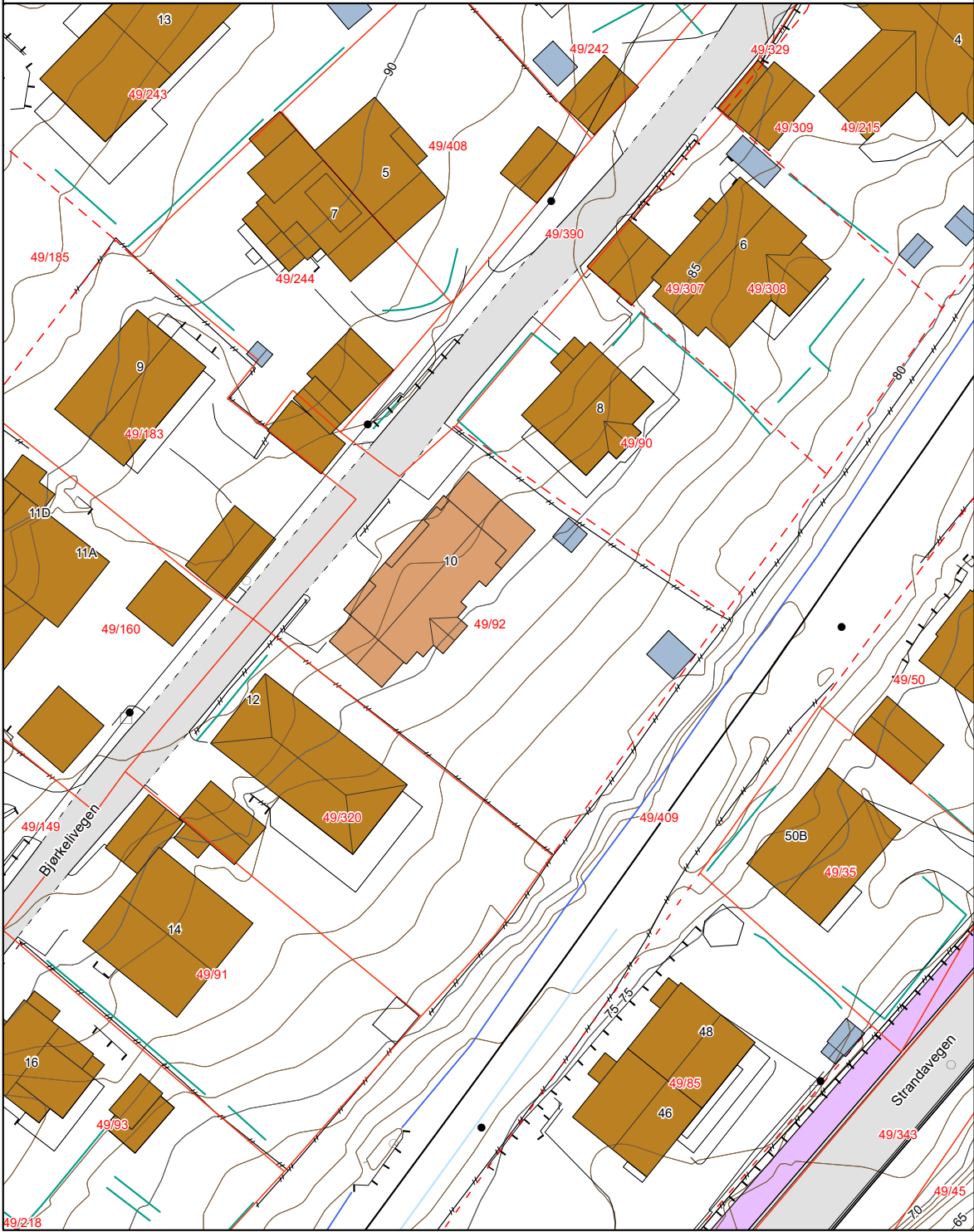


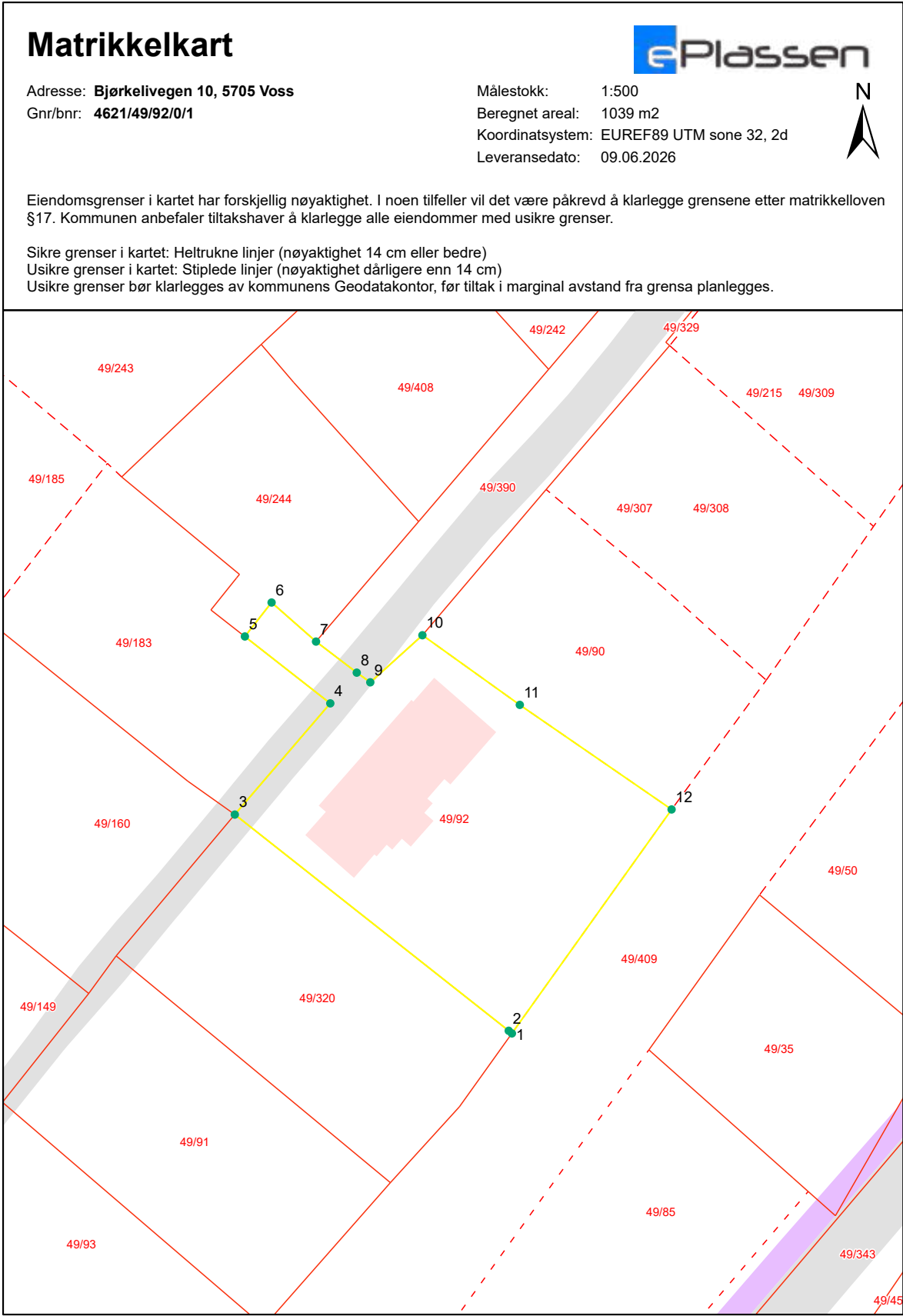
Oversiktskart



Adresse: Bjørkelivegen 10, 5705 Voss
Gnr/Bnr: 4621/49/92/0/1

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1039 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.06.2026





Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1039 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724769.92	359571.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	0.44	0
2	6724770.2	359571.28	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Terrengmålt	14	36.92	0
3	6724793.02	359542.37	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	15.51	0
4	6724804.76	359552.45	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	11.48	0
5	6724811.82	359543.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.57	0
6	6724815.4	359546.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.26	0
7	6724811.28	359550.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.42	0
8	6724808	359555.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.76	0
9	6724806.98	359556.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.43	0
10	6724811.95	359562.17	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	12.67	0
11	6724804.6	359572.45	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	19.5	0
12	6724793.56	359588.47	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	29.1	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 09.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bjørkelivegen 10, 5705 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	4 897,69 kr
Eigedomsskatt bustad	4 373,01 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	4 530,54 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	4 537,62 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	4 197,47 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Sum	25 745,68 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	318	29.16	1/1	0 %	9 274,15 kr	6 182,76 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	15%	318	26.23	1/1	0 %	8 341,62 kr	5 561,08 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2158100	3.10	1/1	0 %	6 690,00 kr	4 460,00 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	27 575,02 kr	18 383,34 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 09.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bjørkelivegen 10, 5705 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 09.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bjørkelivegen 10, 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
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%bb8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 039 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 039 m ² KPHensynsonenavn OM310 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 1 115 m ² KPHensynsonenavn OM220 KPStøy Gul sone iht. T-1442

	Delareal 1 039 m ² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 181 m ² KPHensynsonenavn OM210 KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123562001
Navn	Rognslid
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.1957
Delarealer	Delareal 40 m ² Formål Boliger
	Delareal 50 m ² Formål Kjørevei

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 49/92		
Utskriftsdato	09.06.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☒ Kulturminner – Fredete bygninger



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>	
Område for bustader med tilhørende anlegg	
Frittliggende småhusbuseiendoms	
Konsentrert småhusbuseiendoms	
Blokkbuseiendoms	
Område for industri/lager	
Område for offentlige bygninger (stat, fylke)	
Område for særskilt angitt allmennyttig formål	
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
Kjørevei	
Gang-/sykkelveg	
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
Park	
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>	
Felles avkjørsel	
Felles parkeringsplass	
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)</i>	
Bustader - konsentrert småhus	
Uteoppholdsareal	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
Vei	
Kjørevei	
Fortau	
Gang-/sykkelveg	
Annan veggrunn - tekniske anlegg	
Annan veggrunn - grøntareal	
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)</i>	
Grøntstruktur	
Turvei	
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende	
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>	
Sikringsone - Frisikt	
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
Regulerings- og utbyggingsplanområde	
Planens avgrensing	
Formålsgrænse	
Regulert tomtegrænse	
Byggjegrænse	
Planlagt buseiendoms	
Abc	Påskrift feltnavn



Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/92/0/1
Adresse: Bjørkelivegen 10
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.06.2026 11:02



Eiendom 4621-49/92/0/1

Bruksnavn		Etablert dato	04.01.2010	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	92	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	1				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjørkelivegen 10	5705 Voss	Hagebyen	Vangen	Voss

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.01.2010	Seksjonering	4621-49/92	Mottaker	0
		4621-49/92	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-49/92	Mottaker	0
10.02.2026	Reseksjonering	4621-49/92	Etablert/Endret	0
04.03.2026	Reseksjonering	4621-49/92	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	174920702	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	2	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	381/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	381/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	265	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	116	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	140/0	0/0	140/0
H02	Hovedetasje	1	116/0	0/0	116/0
U01	Underetasje	0	125/0	0/0	125/0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

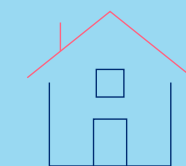
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bjørkelivegen 10, 5705 VOSS. Gnr. 49, bnr. 92, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260114
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

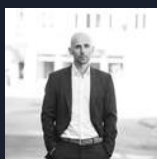
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Even Lindseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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