

# PROAKTIV

Attraktiv 3-roms  
med god planløsning.

Tidløse kvaliteter.  
Garasje. Stor terrasse.

RINGHEIMSVEGEN 5D



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdal

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

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Arna & Åsane

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

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



# VOSS

Sentrumsnær leilighet i gangavstand til det meste. Trappefri tilkomst og praktisk planløsning. Stor terrasse og garasje med elbillader. Tidløse, delikate kvaliteter.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Ringheimsvegen 5D, 5704 VOSS

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 47, bnr. 376, snr. 1 i Ringheimsvegen 5, Boligsameie

**Prisantydning:** 3.990.000,-

**Omkostninger:** 114.545,-

**Totalpris:** 4.104.545,-

**Kommunale avgifter:** 12.540,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2003

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 92 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 71 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Egen garasjeplass samt 1 oppstillingsplass utenfor. Det er montert elbillader i 2024.

**Tomt:** 358.6 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 250,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnader betales etter behov, ca. kr. 3000 pr. år.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje D.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	45	52	73
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
84	104	107	132
Seksjonering	Gebyr	Tegninger	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørge

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



**Even Lindseth**

Megler MNEF

**Mobil:** 98 23 96 56

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

**AVDELING:**

Proaktiv Voss

**Telefon:** 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

## Velkommen til Ringheimsvegen 5D!

Attraktiv leilighet med trappefri tilkomst, parkering i garasje med elbillader, stor terrasse og tidløse, delikate kvaliteter. Fra eiendommen har du det meste du trenger i gangavstand. En liten spasertur unna ligger Vangen sentrum med butikker, restauranter, kultur- og servicetilbud. Om du ønsker en tur på ski er det også gangavstand til Voss Gondol og til Knutepunktet med kollektiv transport. Andre veien er det gangavstand til Voss Sjukehus.

Leiligheten er en praktisk og romslig 3-roms, med entré som har skyvedørgarderobe, to gode soverom med garderobeløsning, romslig stue med vedovn, varmepumpe og rause vindusflater. Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, som har innredning fra Huseby. Helfliset bad og separat vaskerom/bod/teknisk rom. Herlig terrasse med plass til flere sittegrupper.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



# 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

Leiligheten har en sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i Ringheimsvegen, med gangavstand til det aller meste. Gode solforhold og utsikt mot bl.a. Gråside. Det er kort avstand til Voss Sjukehus, likeså andre veien til Vossevangen med et sjarmerende sentrum og et godt utvalg av butikker og servicetilbud, forskjellige samlingspunkt og restauranter, treningssenter og idrettsanlegg. I og nær sentrum finnes også en rekke rekreasjonsmuligheter, med f.eks. fine turstier i vakre omgivelser i Prestegardsmoen, bading i Vangsvatnet og Vossabadet, vandring i Bordalsgjelet eller en sykkeltur i flott natur. I tillegg har man gangavstand til skoler og barnehager. Fra leiligheten kan man ta skiene over skulderen og gå til gondolen som på under ni minutter tar deg til Hangurstoppen. Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, vindtunnel, utebasseng samt et mangfold av luftsportsaktiviteter. Vossabygda arrangerer



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Lekvebakken Linje 964	4 min 🚶 0.2 km
🚏 Voss stasjon Linje F4, R40	9 min 🚶 0.7 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 37 min 🚗

## DAGLIGVARE

Kiwi Vangen	5 min 🚶
Spar Voss	5 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Vangen	7 min 🚶
📦 Vitusapotek Vossevangen	4 min 🚶

## SPORT

🏊 Rogne vid.skule Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Voss ungdomsskule, gymsal Aktivitetshall	7 min 🚶 0.6 km
🏊 MOVA Vangsgata	4 min 🚶
🏊 SKY Fitness Voss	7 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Tinghusplassen	5 min 🚶
🚗 Voss Strandavegen	7 min 🚶



en rekke velkjente festivaler og arrangement rettet mot både barn og voksne. Mest kjent er fotballturneringen Voss Cup, Ekstremsportveko, VossaJazz, Smalahovesleppet og Osafestivalen.

## Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og leiligheter.

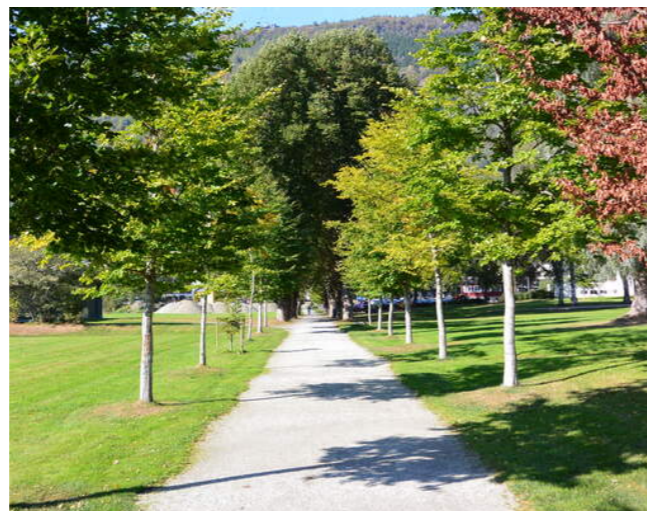
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

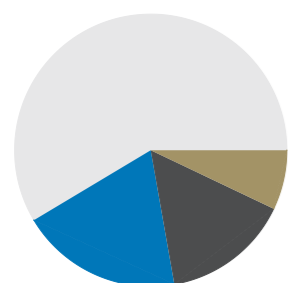
#### Adkomst

Fra Vangsgata vest ta inn til venstre ved Torget og kjør på Ringheimsvegen i knappe 300 m. Eiendommen ligger på din høyre side.

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



#### BOLIGMASSE



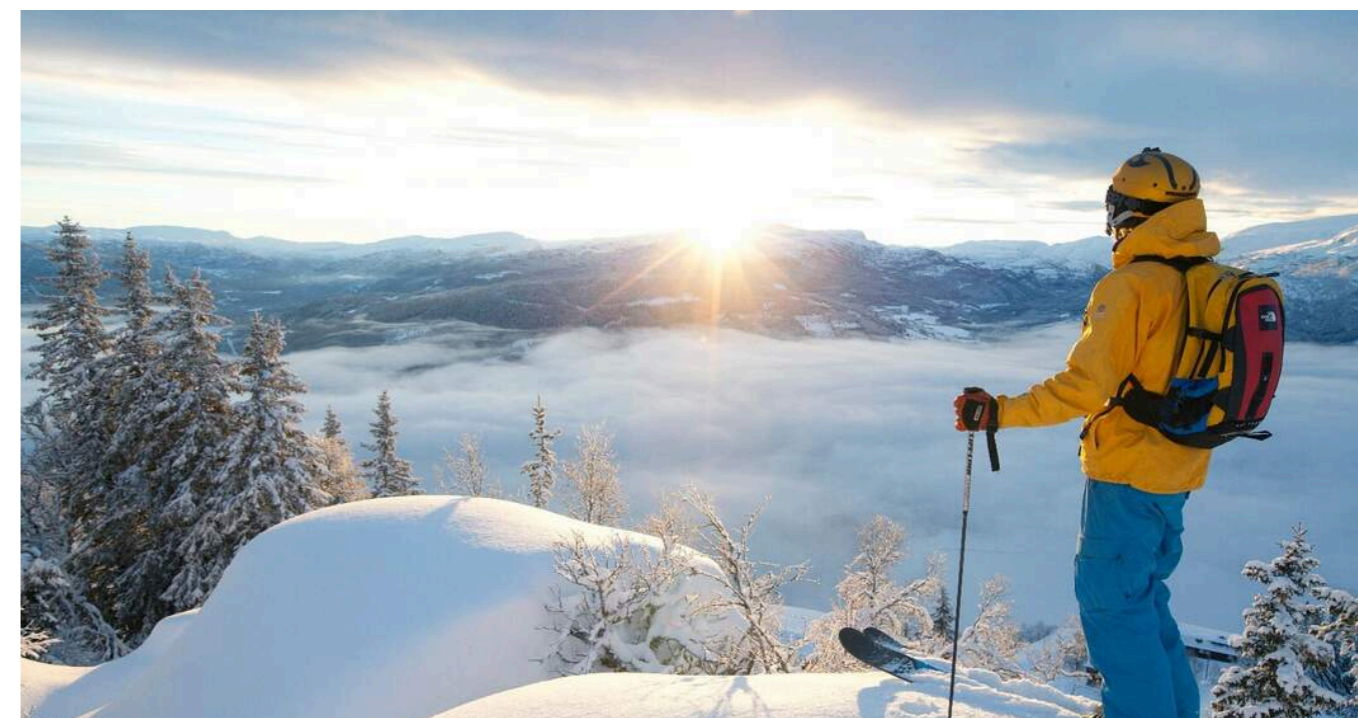
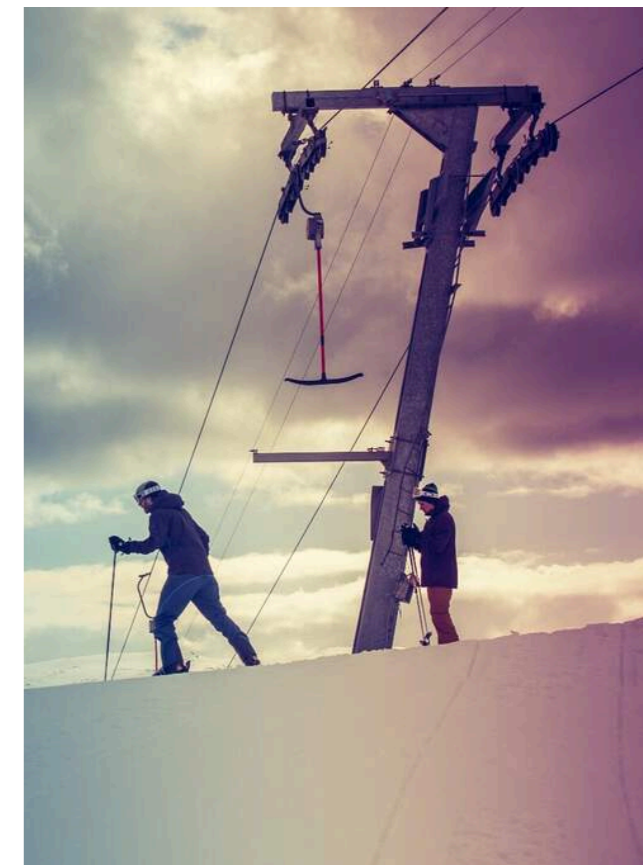
- 58% enebolig
- 7% rekkehus
- 19% blokk
- 15% annet

#### SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	22 min 1.6 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	6 min 2.7 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Voss gymnas 370 elever	10 min 0.8 km
Voss videregående skule	5 min

#### BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 0.3 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	8 min 0.7 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	16 min 1.4 km



# VELKOMMEN TIL RINGHEIMSVEGEN 5D

## Parkering

Egen garasje plass samt 1 oppstillingsplass utenfor. Det er montert elbillader i 2024.

## Tomtestørrelse

358 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Flat tomt som er opparbeidet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekkning, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Taktekkningen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vindu med 2-lags isolerglass med utvendige sprosser. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 2003. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Betongdekke. Betonggulv med 15 cm syroform og påstøp. 2 løps elementpipe i lettklinker som er pusset over tak. Flat tomt som er opparbeidet. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast

(PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Innvendig > Overflater: Bom i fliser/nivåforskjell - entré. Krever lokal utbedring.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken (29,4 kvm) > Avtrekk: Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt. Pga. ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov. Våtrom > 1. etasje > Bad/vask (6 kvm) > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrom > 1. etasje > Bad/vask (6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Garasje, med byggeår 2003:

Garasje er oppført i lett bindingsverk på ringmur av betong. Tak er tresperrer saltak tekket med Zanda betongstein.

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.



## STOR TERRASSE



Betonggulv. Leddport i tre som er malt, med fjernstyrt motor. Asfaltert tun mot garasje. Loft nyttes som lager. Tilkomst via stige på vegg. Skade i front leddport (råte). Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

### Bygningsakkyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 16. april 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

2024: Installasjon av varmepumpe.

2025: Installasjon av elbillader, samt lagt opp til nye stikkontakter og ny avtrekksvifte på bad.

2025: Skiftet trykktank på varmtvannsbereder.



DEL AV TERRASSE ER  
OVERBYGGET.  
TO MARKISER.

# VELKOMMEN INN!

## Innhold

Leiligheten ligger praktisk til på bakkeplan og inneholder entré, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og 2 soverom. Utgang fra stuen til stor terrasse med god plass til å møblere med ulike sittegrupper. Her er solskjerming med to markiser. Egen garasjeplass med biloppstillingsplass foran.

## Areal

Leilighet

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 71 kvm

Total BRA: 71 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 24 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 21 kvm

Total BRA: 21 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

Leiligheten er del av et sameie på 4 leiligheter og ligger på bakkeplan, med tilkomst via asfaltert tun. Parkering i egen garasje med elbillader og med plass til biloppstilling foran garasjen. Meget god planløsning og tidløse innvendige kvaliteter med delikate fargevalg, gulv av parkett, nye tepper på soverommene, fliser og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Vedovn i stue er fra 2017. Hvite, formpressede dører med fyllingsprofiler. Det er montert 2 nye skyvedører i gang, som gir plassbesparende tilkomst til vaskerom og stue.

Her er en praktisk entré med skyvedørgarderobe som gir god plass til oppheng av yttertøy og sko. Entréen er flislagt med varmekabler i gulv. Videre inn kommer en til vaskerommet med plass til både vaskemaskin og tørketrommel, og er innredet med benkeplass og skap. Vaskerommet inneholder også sikringskap.

Leiligheten har en åpen stue-/kjøkken løsning med rause vindusflater og gode møbleringsmuligheter. Stuen har vedovn og varmepumpe. Utgang til stor terrasse som var ny i 2018, med plass til både sittegrupper og grill. Del av terrassen har et praktisk overbygg, og det er montert to markiser på vegg.

Pent, solid kjøkken med innredning fra Huseby med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som medfølger. Lyse, flotte fliser mellom over- og underskap og rikelig med benke- og oppbevaringsplass. Praktisk integrert belysning i kjøkkenskap. Vask i stålbeslag med to kummer og rillefelt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har plass til spisebord, både rundt bord og langbord.



## ENTRÉ

Entré med fliser på gulv og skyvedørgarderobe med speil.



# STUE

Fra entréen er det praktisk tilkomst via skyvedør til stuen.



Leiligheten har to flotte soverom med praktisk tilkomst fra gang. Hovedsoverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng og sidebord. Her er garderobeløsning med integrert skyvedørgarderobe med speilfronter. Soverom 2 har garderobeskap med skyvedører. Dette rommet har også plass til dobbeltseng og sidebord. Soverommet kan enkelt brukes som barnerom, gjesterom eller som hjemmekontor.

Helfliset bad av god størrelse, med en smart plassering mellom de to soverommene. Varmekabler i gulv. Rommet er innredet med en romslig dusj, vegghengt baderoms møblement med nedfelt servant og elektrisk styrt vifte.

#### **Oppvarming**

Elektrisk. Vedovn. Varmekabler. Varmepumpe (luft til luft).

#### **Energimerke**

Oransje D

#### **Info strømforbruk**

Ca. 14 100 kwh i året.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

#### **Modernisering og påkostninger**

Det er montert to nye skyvedører i gang, samt lagt teppe på begge soverommene.

DELIKATE OVERFLATER  
MED PARKETT PÅ GULV





**STUE OG KJØKKEN I SOSIAL,  
ÅPEN LØSNING**

---



**GOD Plass til både  
SOFAGRUPPE OG SPISEBORD.**

---

Her er flott vedovn, i tillegg til varmepumpe.



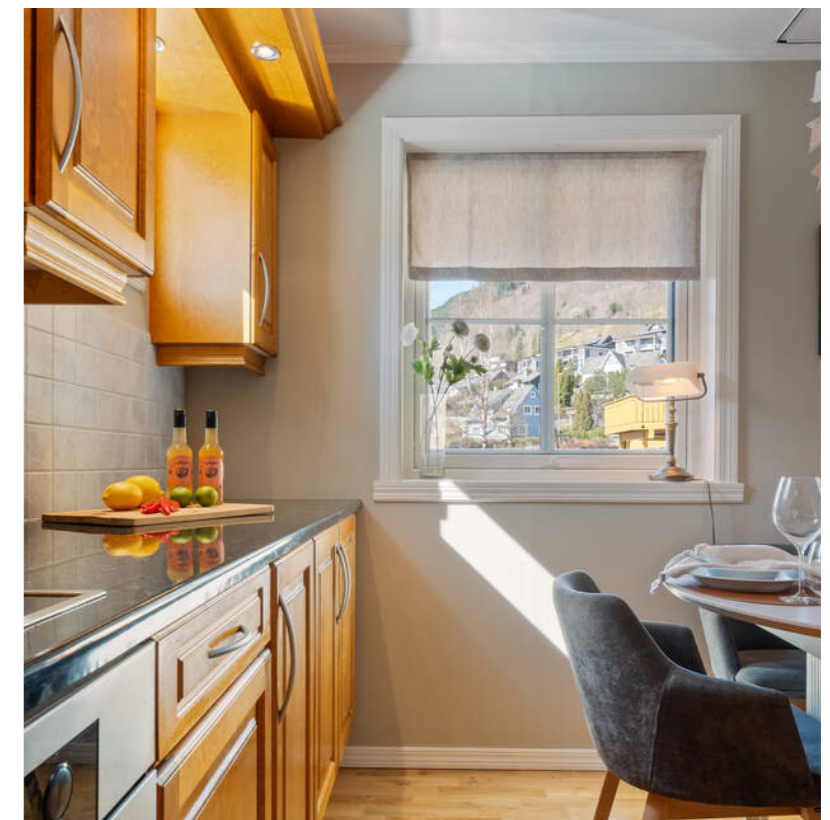
# KJØKKEN

Pent kjøkken med innredning fra Huseby. Profilerte fronter og laminat benkeplate. Lyse, flotte fliser mellom over- og underskap og rikelig med benke- og oppbevaringsplass.



## INTEGRERTE HVITEVARER MEDFØLGER

Praktisk integrert belysning i kjøkkenskap. Vask i stålbeslag med to kummer og rillefelt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har plass til spisebord, både rundt bord og langbord.







# BAD

Helfiset bad med varmekabler i gulv.  
Rommet er innredet med en romslig dusj, vegghengt  
baderomsmøblement og nedfelt servant. Elektrisk styrt vifte.

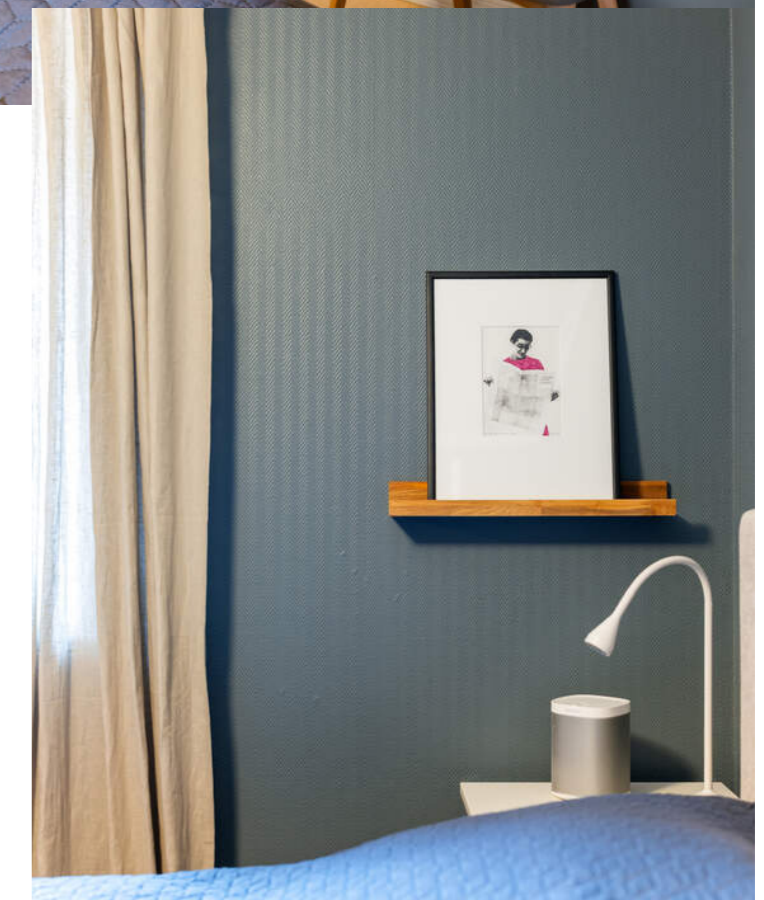


# SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom, hvor begge rommene har plass til dobbeltseng og sidebord.



INTEGRERT  
SKYVEDØRSGARDEROBE  
PÅ HOVEDSOVEROM



## SOVEROM NR. 2

Garderobeskap med skyvedører. Det er lagt lunt teppegulv på begge soverommene. Dette rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



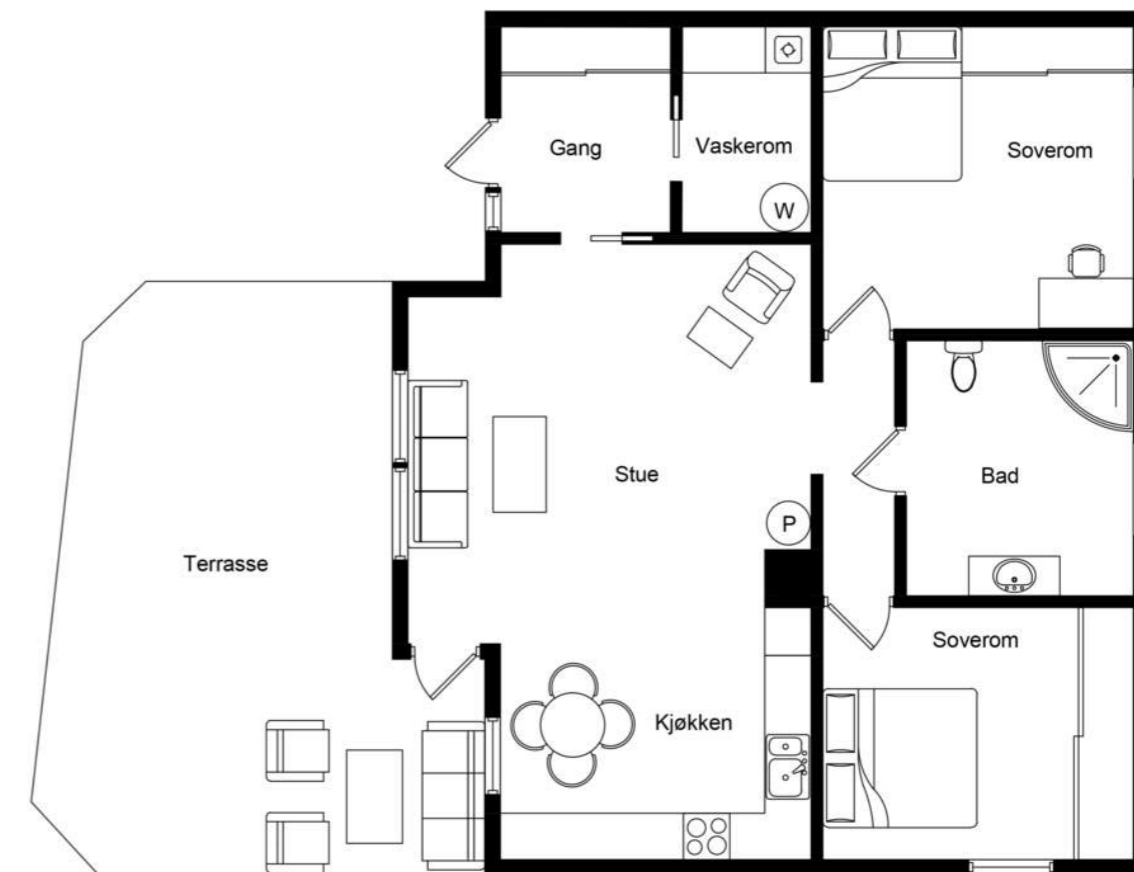
## VASKEROM

Separat vaskerom med praktisk tilkomst via skyvedør fra entré. Her er plass til både vaskemaskin og tørketrommel og rommet er innredet med benkeplass, skap, sentralstøvsuger og sikringskap.

# PLANTEGNING

## PLANTEGNING

Ringheimsvegen 5D



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Om sameiet

Sameiet består av 4 leiligheter.

### Felleskostnader pr. mnd

250,-

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales etter behov, ca. kr. 3000 pr. år, og dekker vedlikehold fellesareal, som maling/vedlikehold av stakittgjerder/bossbod, drift av snøfreser m.m. Alt av vedlikehold og snørydding blir utført av beboerne, der alle må bidra.

### Styregodkjennelse

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

### Dyrehold

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

### Formuesverdi primær

876.469,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.505.874,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Avløp kr. 3 457,14

Eiendomsskatt kr. 4 889,01

Feiing kr. 678,00

Vann kr. 3 515,94

### Kommunale avgifter

12.540,- for 2025

### Eiendomsskatt

4.889,- for 2025

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

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

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret



og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

### Andre utgifter

Renovasjon kr. 4.045 pr. år, abonnement småhushold.

Byggforsikring kr. 4.500 pr. år.

Innbeforsikring.

Internett/Fiber kr. 850 pr. mnd.

Felleskostnader ca. kr. 3000 pr. år.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 7. januar 2003

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/47/376/1:

07.02.2003 - Dokumentnr: 264 - Målebrev

Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2003 - Dokumentnr: 951 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

### Regulerings- og arealplaner

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

Delareal 358 m2

Bestemmelse: OmrådenavnYtre sentrumsavgrønsing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 358 m2

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 87 m2

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 358 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner:

Id 2020005

Navn: Kommunedelplan for kulturmiljøplanen, Voss herad

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 17.03.2022

Delareal 358 m2

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570\_19

Reguleringsplaner:

Id 123585011

Navn: Rogne

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.09.1991

Delareal 358 m2

Formål: Blokkbebyggelse.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

## Kjerneinformasjon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Mandag, 23. mars 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Omk. kjøper beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
99 750,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 645,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
114 545,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 091 645,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 104 545,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

#### Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeulingsforetak 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 eiendomsmeidler 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

## Kjerneinformasjon

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

Eiendomsmeidler 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 forsikninger 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 egenerklæringskjema 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**

Tor Tvilde  
Svanhild Tufteland Tvilde

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 860 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 040.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 725.

Totale kostnader kr. 57 765.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**Andre forsikringer**

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

**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**  
23.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Ringheimsvegen 5D, 5704 VOSS

17 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ringheimsvegen 5D	Ringheimsvegen 5D	

### 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?

mars 2022

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.

Fra mars 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

### Informasjon om selger

Selger

Tvilde, Tor

Selger

Tvilde, Svanhild Tuffeland

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2025 Installasjon av el-bil lader samt lagt opp til nye stikkontakter og ny avtrekksvifte på bad. 2024 Installasjon av varmpumpe

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vangen Elektrisk og Voss Energi

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet trykktank.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Voss Varme og Bad 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?

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35420329

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Tor Tvilde</b>	<b>2026-04-17</b>	<b>Svanhild Tufteland Tvilde</b>	<b>2026-04-17</b>
Identification		Identification	
 Tor Tvilde		 Svanhild Tufteland Tvilde	

### Egenerklæringskjema

---





Signed by:		
Tor Tvilde	17/04-2026	BankID OIDC
Svanhild Tufteland Tvilde	20:33:18	High
	17/04-2026	BankID OIDC
	20:39:36	High

---

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



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS
-  VOSS kommune
-  gnr. 47, bnr. 376, snr. 1



Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026    Rapportdato: 22.04.2026    Oppdragsnr.: 18970-2101    Eiendomsverdi ref nr: TP1826

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

## Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 2 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen har opprinneleg hovudkonstruksjon fra 2003  
3 roms leilighet  
Eigar har hatt leilighet sidan 2022

Ein del eigenskapar som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er  
dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei  
levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor  
begrensa levetid.

Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekkning, vindu, kledning og  
isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som  
skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir  
vedlikehold.

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

Bad frå byggeår (2003) det vil sei alder bad 23 år (Rettspraksis  
tilseier at levetid våtrom er 15 år)

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er  
observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er  
ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller  
observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under  
befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en  
besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne  
risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under  
tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Takrenner og nedløp i aluminium  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Vindu med 2-lags isolerglass med utvendige sprosser

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i  
boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.  
Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og  
lys  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.

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

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, fliser og belegg. Veggene har  
malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i

overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor  
bilder, hyller/ møblement etc har  
vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe  
misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er  
normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse  
som normalt  
Betongdekke.  
Betonggolv med 15 cm syroform og påstøp.

#### Kommentar:

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

2 løps elementpipe i lettklinker som er pussa over tak  
Vedovn i stue, frå 2017. Fliser på gulv under ovn - sprekk/bom i fliser  
og skader i fuger

Det er gjennomført tilsyn 05.12.2023 - ingen avvik er registrert

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i  
forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at  
en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra  
tilsyn/feiervesen  
Kvite formpressa dører med fyllingsprofiler  
Det er monert 2 nye skyvedører

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vask (6 kvm)

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 15mm/m ved sluk i dusjone og 2 mm/m fra dør

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp

slukrist.

Badet har 2 plastsluker og badet har smøremembran med ukjent

utførelse.

innredning med nedfelt servant toalett og dushjørne.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble

målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huseby kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate, fliser

mellom over og underskap

Vask i stålbeslag med to kummer og rillefelt

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført  
gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett  
påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om  
automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten  
overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det  
gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i  
henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert  
komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr,  
det samme gjelder for fritidsboliger

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 5 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 2003.

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

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av  
betong under grunnmur.

Flat tomt som er opparbeida

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i småhus) som er oppført i 2003

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt

#### Garasje

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

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

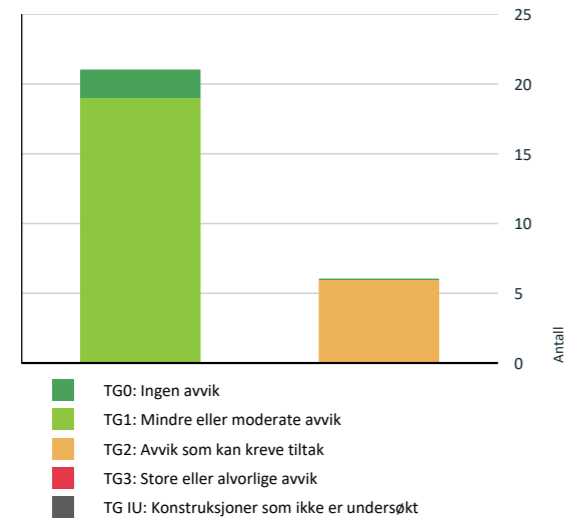
Side: 6 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken (29,4 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vask (6 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 7 av 21

#### ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vask (6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2003

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

**Anvendelse**  
Benyttes av eigar

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner og nedløp i aluminium

#### TG 1 Veggkonstruksjon

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

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 8 av 21

Vindu med 2-lags isolerglass med utvendige sprosser

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

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stove.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

### INNVENDIG

#### TG 2 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Bom i fliser/nivåforskjell - entre

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Betongdekke.  
Betonggulv med 15 cm syroform og påstøp.

##### Kommentar:

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

#### TG 1 Pipe og ildsted

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

2 løps elementpipe i lettlinker som er pussa over tak  
Vedovn i stue, frå 2017. Fliser på gulv under ovn - sprekk/bom i fliser og skader i fuger  
Det er gjennomført tilsyn 05.12.2023 - ingen avvik er registrert

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



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Kvite formpressa dører med fyllingsprofiler  
Det er monert 2 nye skyvedører

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD/VASK (6 KVM)

##### Generell

#### Beskrivelse

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

#### 1. ETASJE > BAD/VASK (6 KVM)

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

#### 1. ETASJE > BAD/VASK (6 KVM)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm/m ved sluk i dusjone og 2 mm/m fra dør  
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



#### 1. ETASJE > BAD/VASK (6 KVM)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har 2 plastsluker og badet har smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 9 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekk opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjone



Sluk på gulv

#### 1. ETASJE > BAD/VASK (6 KVM)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

innredning med nedfelt servant toalett og dushjørne.

#### 1. ETASJE > BAD/VASK (6 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > BAD/VASK (6 KVM)

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,4 KVM)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Huseby kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate, fliser mellom over og underskap  
Vask i stålbeslag med to kummer og rillefelt  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger



Røropplegg i skap under vask

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,4 KVM)

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 10 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

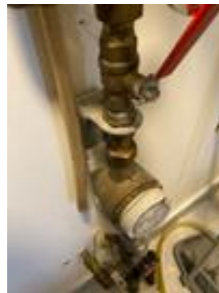
Plastrør (rør i rør) og besiktiget i rørskap.

##### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

##### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

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

#### TO 1 Andre VVS-installasjoner

##### Beskrivelse

Varmepumpe (Luft-til-Luft)

Årstall: 2025 Kilde: Eier

#### TO 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2003 som er montert på vaskerom (sluk i golv)

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsbereidere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereider trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereider som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten betydelig.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Inntak via jordkabel til el-skap med automatsikringer

2024:

Installasjon av el-bil lader

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

### 2003

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

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser.

#### TO 1 Drenering

##### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2003.

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

#### TO 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### TO 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Flat tomt som er opparbeida

#### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Selveierleilighet (i småhus) som er oppført i 2003

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Benyttes av eigar

#### Byggeår

2003

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje er oppført i lett bindingsverk på ringmur av betong. Tak er tresperrer saltak tekka med Zanda betongstein. Betonggolv. Leddport i tre som er malt med fjernstyrt motor. Asfaltert tun mot garasje. Loft nyttes som lager. Tilkomst via stige på vegg. Skade i front leddport (råde)

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 13 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

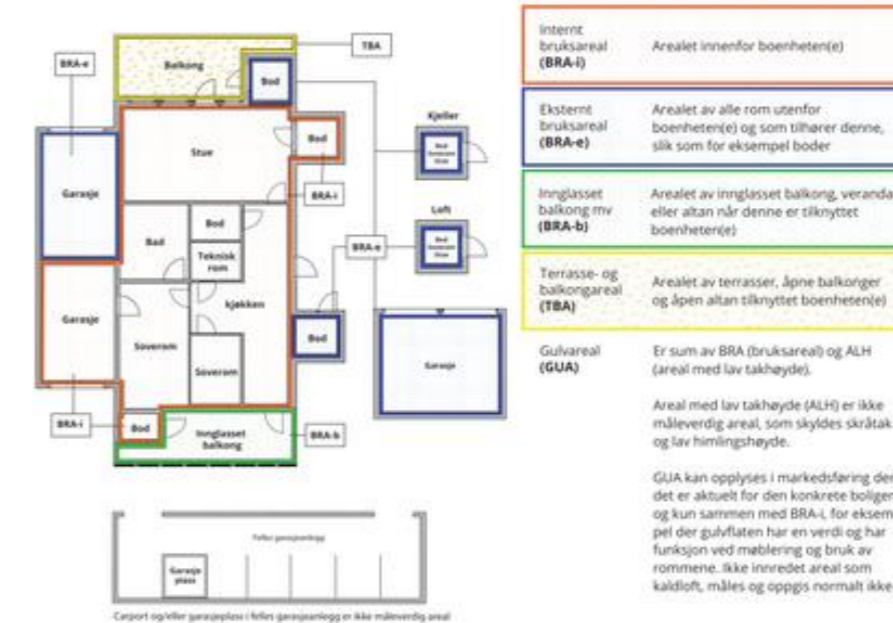
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 14 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71			71	24
<b>SUM</b>	<b>71</b>				<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (4,3 kvm), stue/kjøkken (29,4 kvm), gang (3,6 kvmi), soverom (10,6 kvm) h=2,42m, soverom 2 (10,2 kvm) h=2,42m, bad/vask (6 kvm), bod/teknisk rom (3,3 kvm)		

### Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.  
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger er fremlagt

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2025  
Montert ny trykktank på varmtvannsbereider, Voss Varme og Bad AS  
Montert varmepumpe (luft-til-luft) Voss Energi  
2024:  
Installasjon av el-bil lader, Vangen Elektriske AS  
Ny avtrekksvifte på bad, Vangen Elektriske AS  
2022  
Montert to nye innvendige dører (skyvedører)

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 15 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



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

#### Nyere håndverkstjenester

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Ken Abbedissen Svanhild Tufteland Tvilde	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	47	376		1	0.358 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>							
Ringheimsvegen 5 D							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Stoltenberg Peder Hille							
<b>Boligselskap</b>							
Ringheimsvegen 5 sameige						<b>Eierandel</b>	
						2 / 2	

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 16 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligg fint til i regulert område med god utsikt og meget god solegang. Avstand til Voss sentrum er ca 400 m. Det er ny og eldre bebyggelse i området. Utsikt frå stovevindu mot Gråside. Sentral beliggenheit som gjer at leiligheita er ettertrakta og populær

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Vegen frå kommunal veg til eiendommen er asfaltert. Asfaltert tun som er felles

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er montert vannmåler

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomta er inngjerda med nettinggjerde mot nabo. Asfalterte uteareal som har felles brøyting. Gjesteparkering

### Tinglyste/andre forhold

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

### Servitutter

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

### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2022

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	46265			

### Kommentar

Forsikring er felles for sameige

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026		Innhentet		Nei
Situasjonskart	16.04.2026		Innhentet		Nei
Ferdigattest	02.06.2004		Fremvist		Nei
Tegninger	07.01.2003		Fremvist		Nei
Vedtekter			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 19 av 21

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2101

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 20 av 21

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP1826>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Ringheimsvegen 5 D, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 376  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



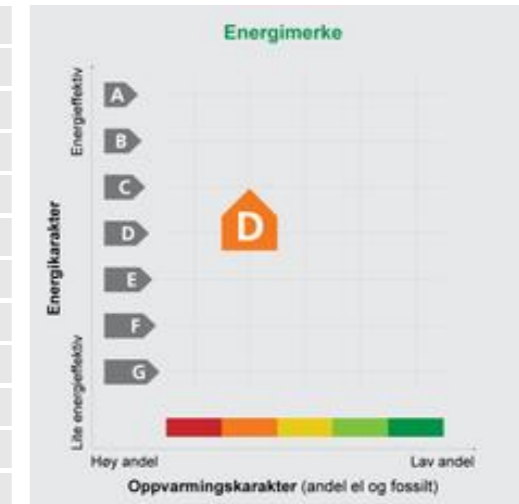
## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



ENOVA

Adresse	Ringheimsvegen 5D
Postnr	5700
Sted	Voss
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	376
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1356988
Dato	09.02.2022



Innmeldt av Christina Skjelde Rennemo

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

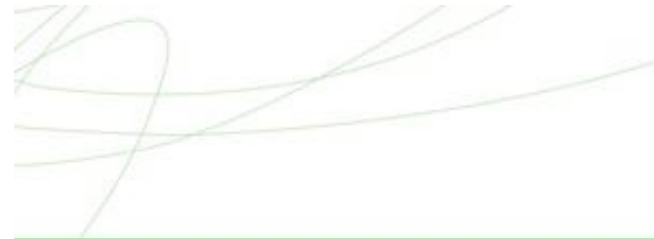
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen  
**Tips 2:** Luft kort og effektivt  
**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig horisontaldelt
<b>Byggeår:</b>	2003
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	71
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljert varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

### Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

#### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ringheimsvegen 5D  
 Postnr/Sted: 5700 Voss  
 Leilighetsnummer:  
 Bolignr:  
 Dato: 09.02.2022 13:19:25  
 Energimerkenummer: A2022-1356988  
 Ansvarlig for energiattesten:  
 Energimerking er utført av: Christina Skjelde Rennemo

Gnr: 47  
 Bnr: 376  
 Seksjonsnr: 1  
 Fester:  
 Bygnnr:

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

##### Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

#### Brukertiltak

##### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tips 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.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 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.

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

**VEDTEKTER**

for

**Ringheimsvegen 5 boligsameie****KAP. 1 NAVN og FORMÅL****§ 1-1 Navn**

Sameiets navn er Ringheimsvegen 5 boligsameie. Sameiet består av 4 boligseksjoner gnr. 47 bnr. 375,376 og felles areal på gnr 47 bnr 354 og en andel av gnr 47 bnr 356 i Voss kommune i henhold til oppdelingsbegjæring, datert og tinglyst den .03.

Det påpekes at andel av fellesareal på gnr 47 bnr 354 skal fordeles mellom gnr 47 bnr 373,374,375,og 376 i Voss med 1/6 del på hver av husværene.

Sameiet er fordelt med:

4 seksjoner der seksjonene er kalt C,D,E og F.

**§ 1-2 Formål**

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

**KAP. 2 RÅDERETT****§ 2-1 Fysisk råderett**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

**§ 2-2 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

**§ 2-3 Godkjenning av sameiere og leietakere**

Erverv av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

**§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon**

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameierforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

### KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling  
Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinær sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i slaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte  
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som tilsammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett – fullmakt  
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmaktene anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform  
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Budsjett.
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmereglene – ugildhet  
Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameier går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgifter.
- h) endring av vedtektene.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar.

### KAP. 4 STYRET m.m.

§ 4-1 Styret – sammensetning  
Sameiet skal ha et styre. Styret velges av og blant sameierne. Styret skal bestå av 4 medlemmer med 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret selger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av de ordinære sameiermøter i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet.  
Sameiermøte ledes av styrets leder eller i dennes fravær styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattes av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmereglene – ugildhet  
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor  
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

## KAP 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter  
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken med unntak av utgifter på fellesareal gnr 47 bnr 354 der fordelingen blir 1/6 av utgiftene på hver bruksenhet. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytte.

Den enkelte sameier skal innbetale et å kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold  
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke påstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendig bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

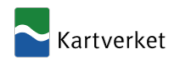
§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer  
Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond  
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige å kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Pålegg om salg  
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-6 Fravikelse.  
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-7 Eierseksjonsloven  
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så frem intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.



Returernes etter tinglysing til

**TINGLYST**  
10 JUNI 2003  
VOSS TINGRETT  
DAGBOKNR.: 951

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunennr   Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
VOSS	47	376		D1 F2

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
96116911508	VOSS BYGGSEKTØR AS	1/1

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Leggs-areal	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Leggs-areal	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Leggs-areal	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Leggs-areal
1	B	1/2	6	13				25				37			
2	B	1/2	6	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Sum tellere: | = nevner: |

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

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

Doknr: 951 Tinglyst: 10.06.2003 Emb. 052  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato VOSS 7/3-03	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Per Ivar Veclå	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
---------------------------	--	---



Attestert kopi av dok.nr. 2003/951/52  
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 14:47

Side 3 av 10

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>9)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>8)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr | Bnr | Fnr | Snr | kommune

47 | 276 | | | kommune

Dato: 11.04.03

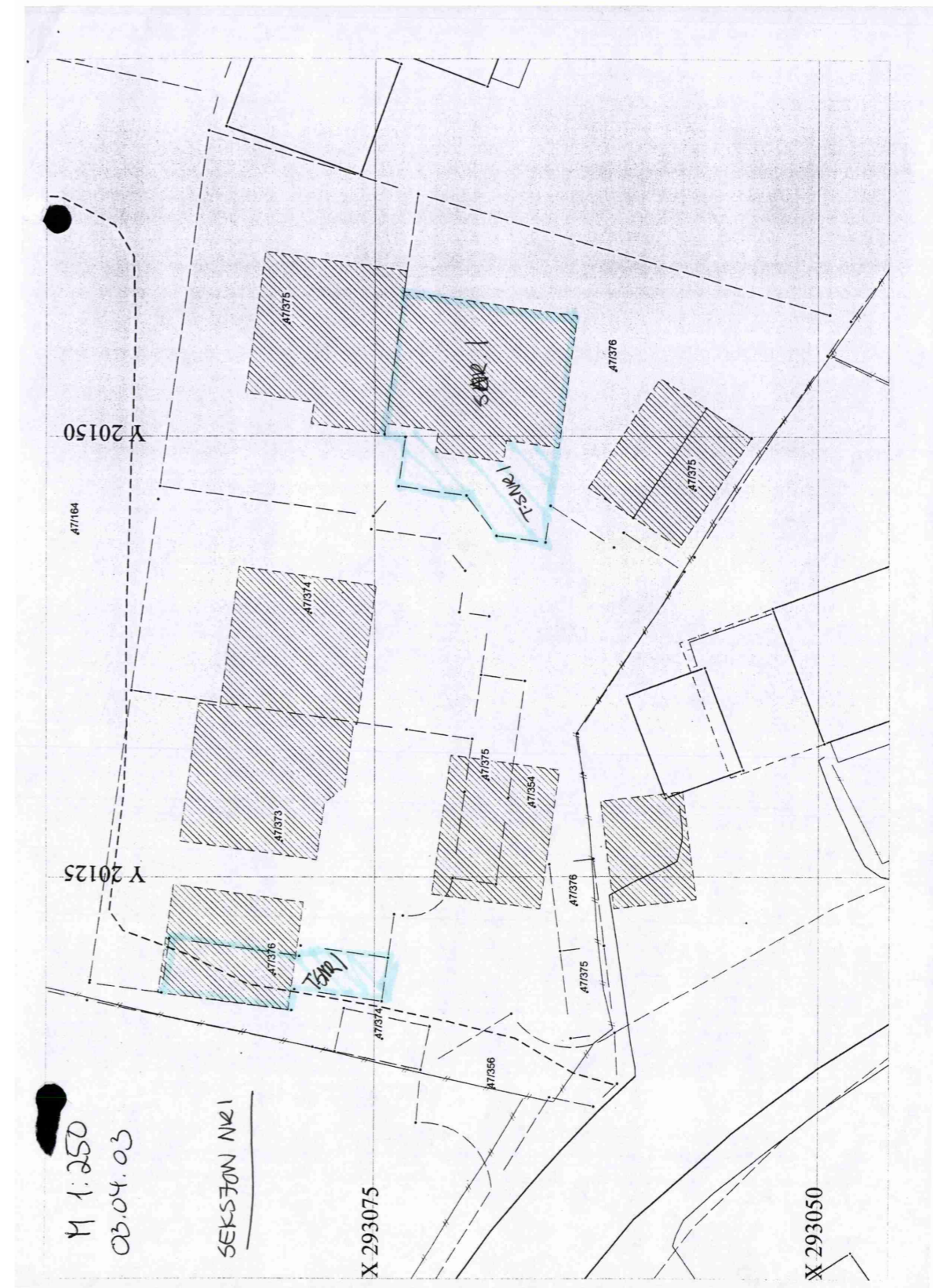
Stempel og underskrift: Børre Handegård

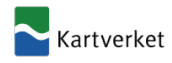
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysjenpart.



Attestert kopi av dok.nr. 2003/951/52  
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 14:47

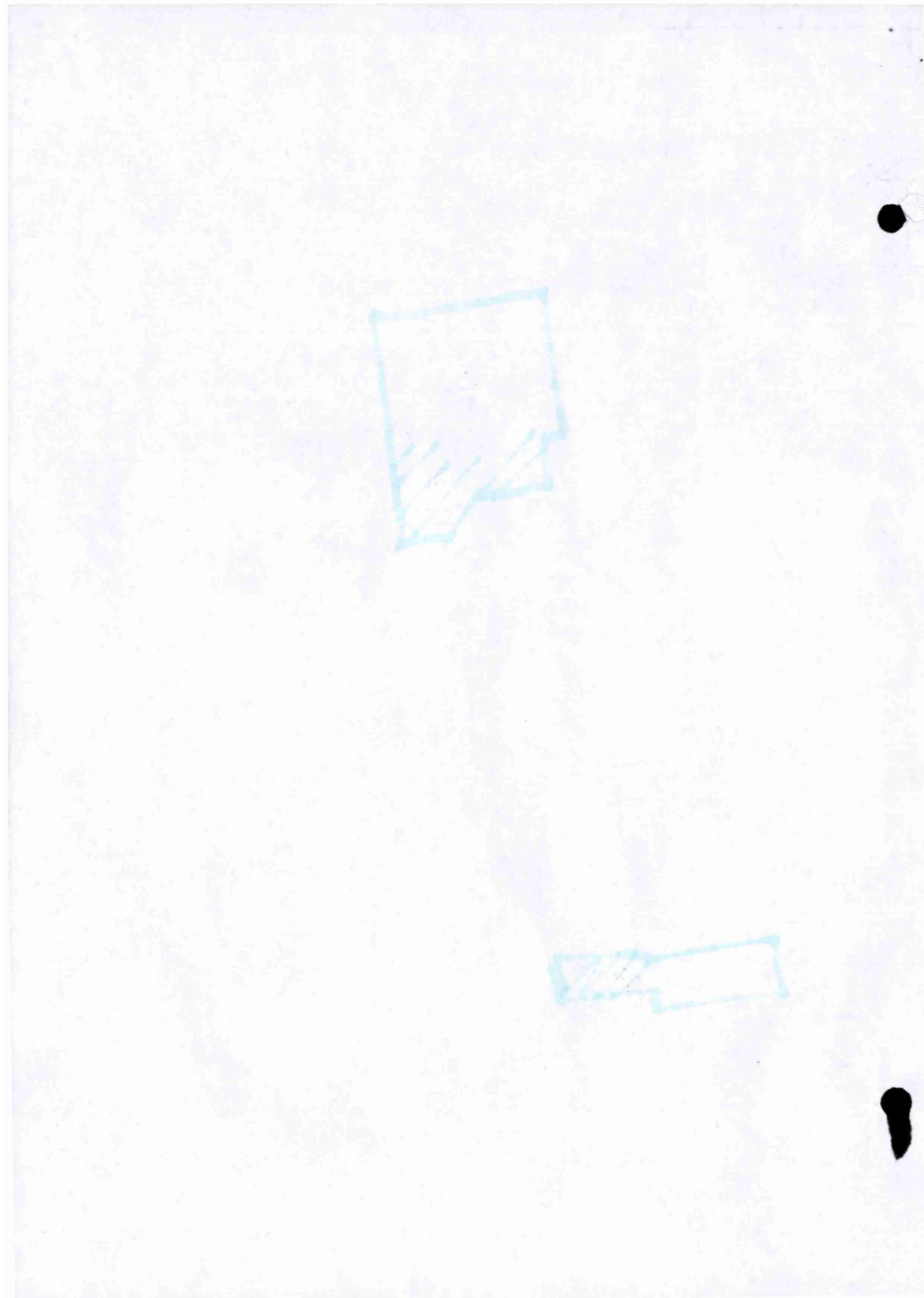
Side 4 av 10





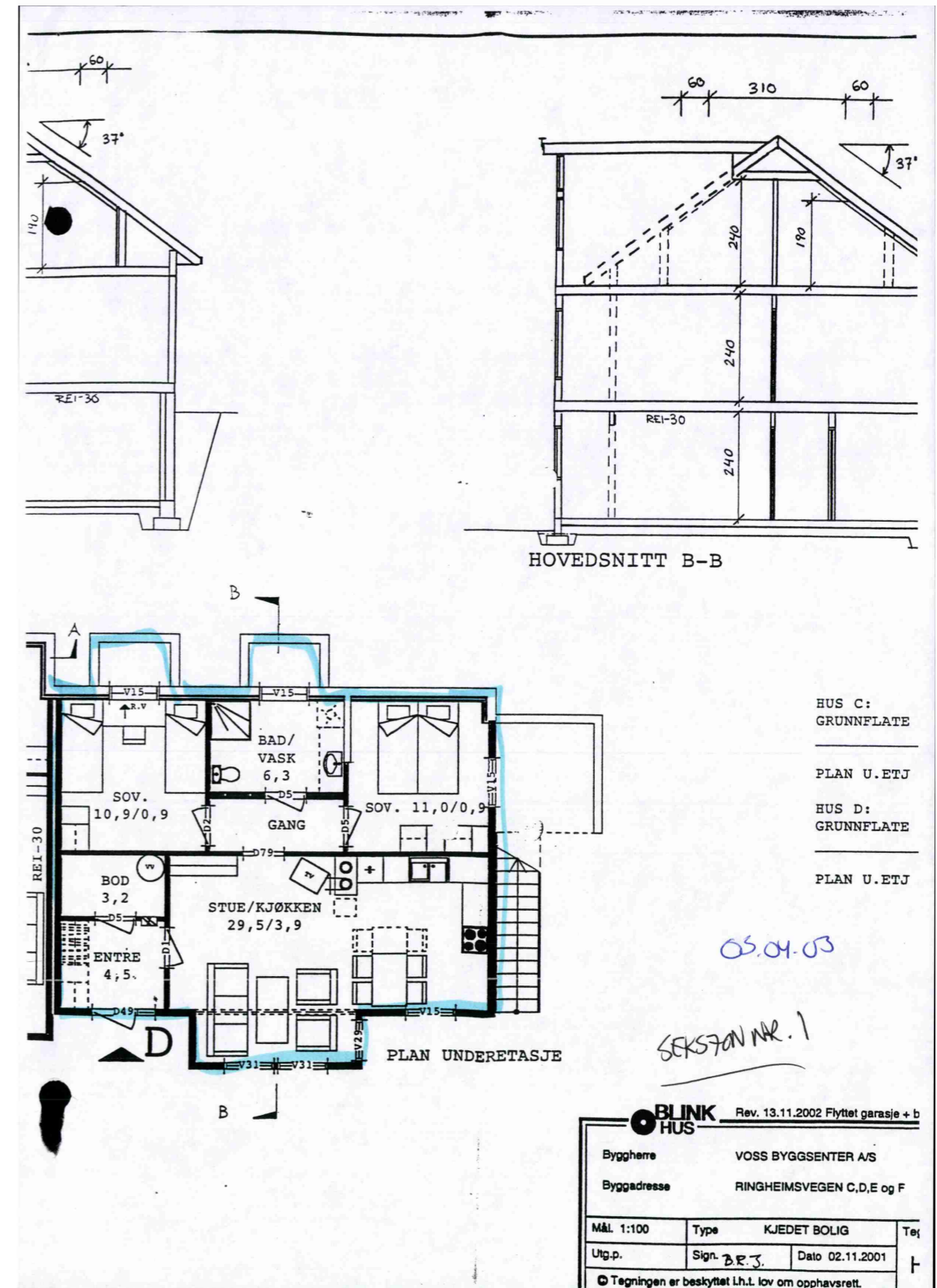
Attestert kopi av dok.nr. 2003/951/52  
Attesteringsstidspunkt 2026-04-15 14:47

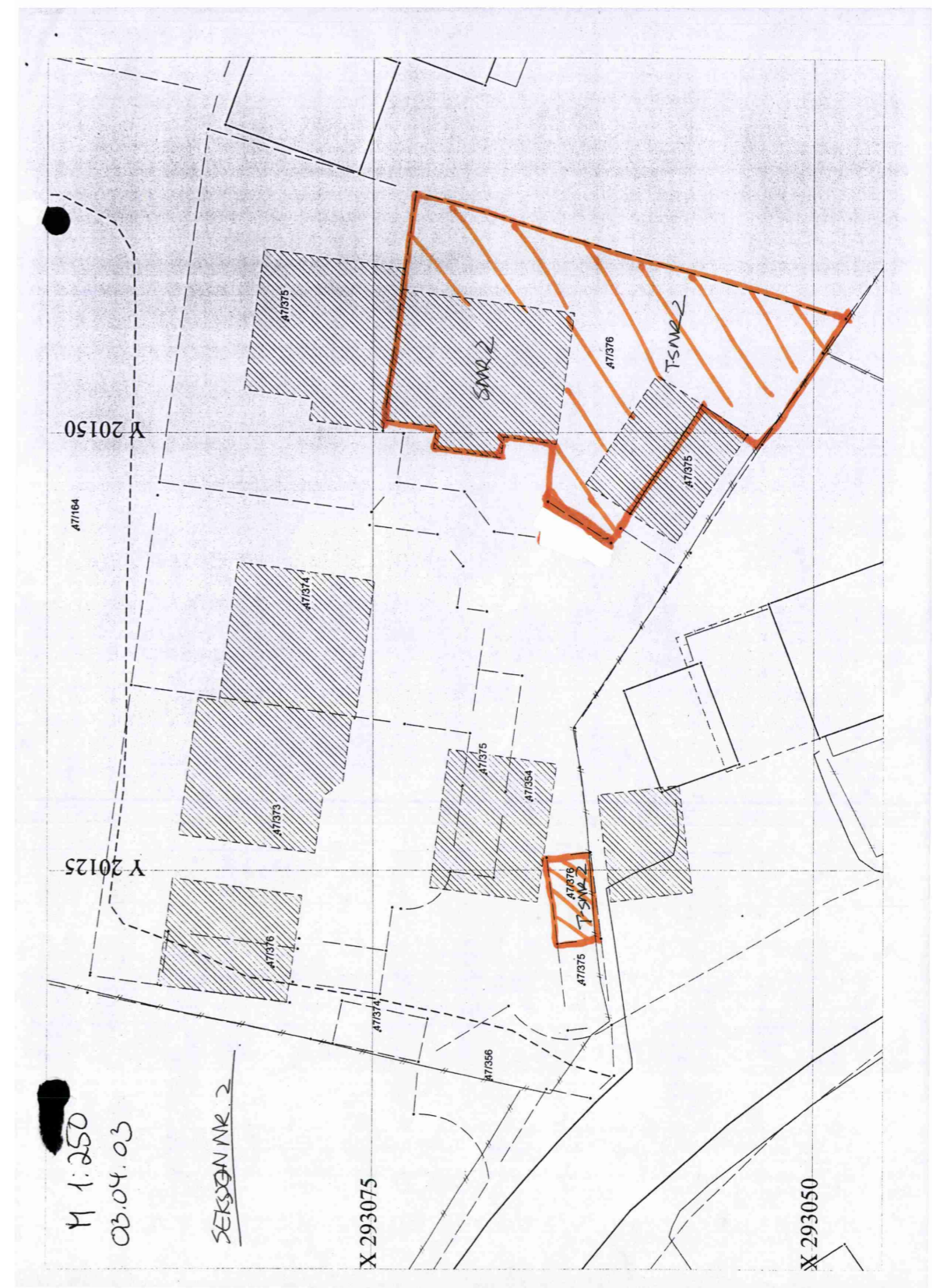
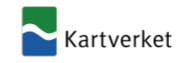
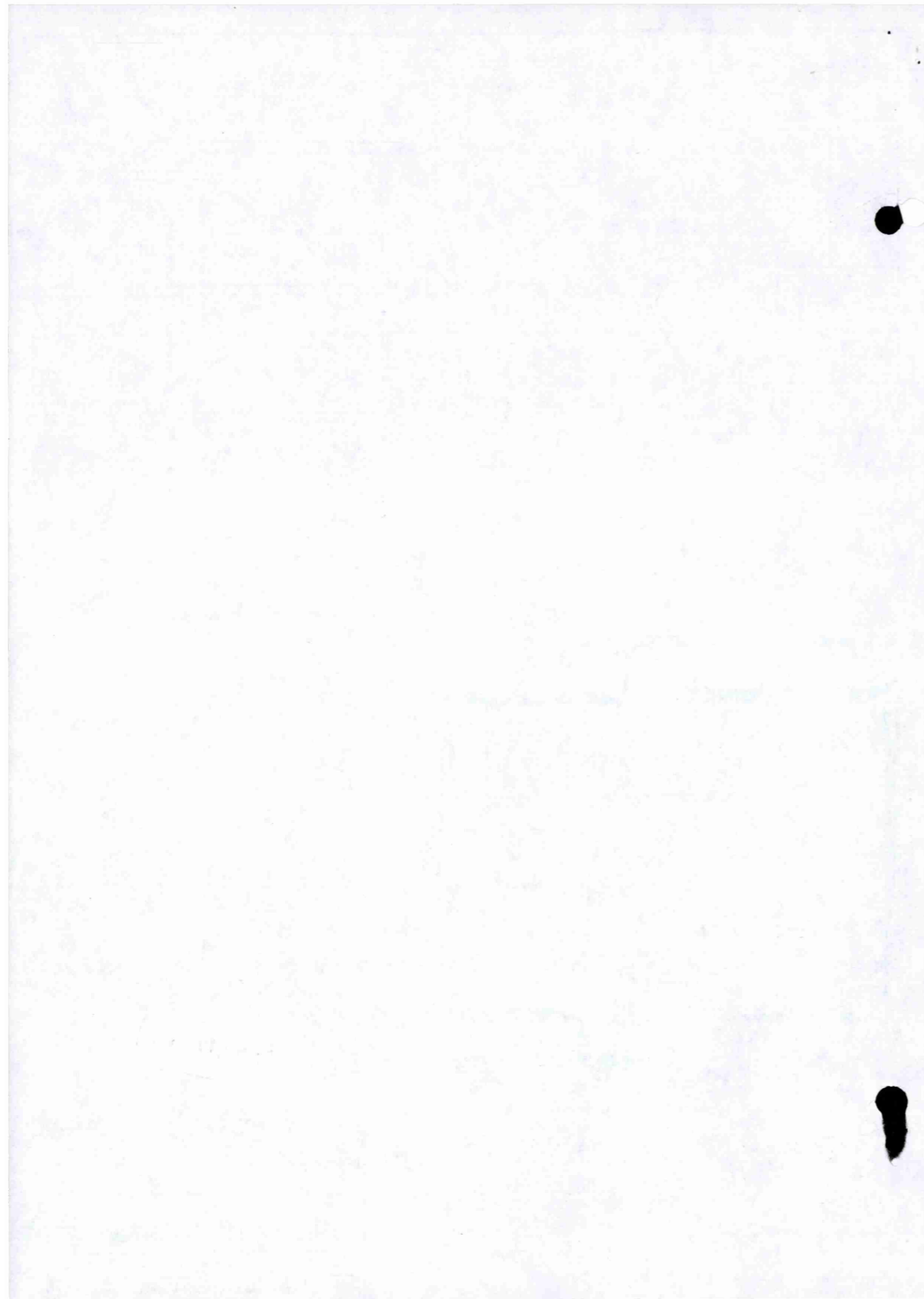
Side 5 av 10

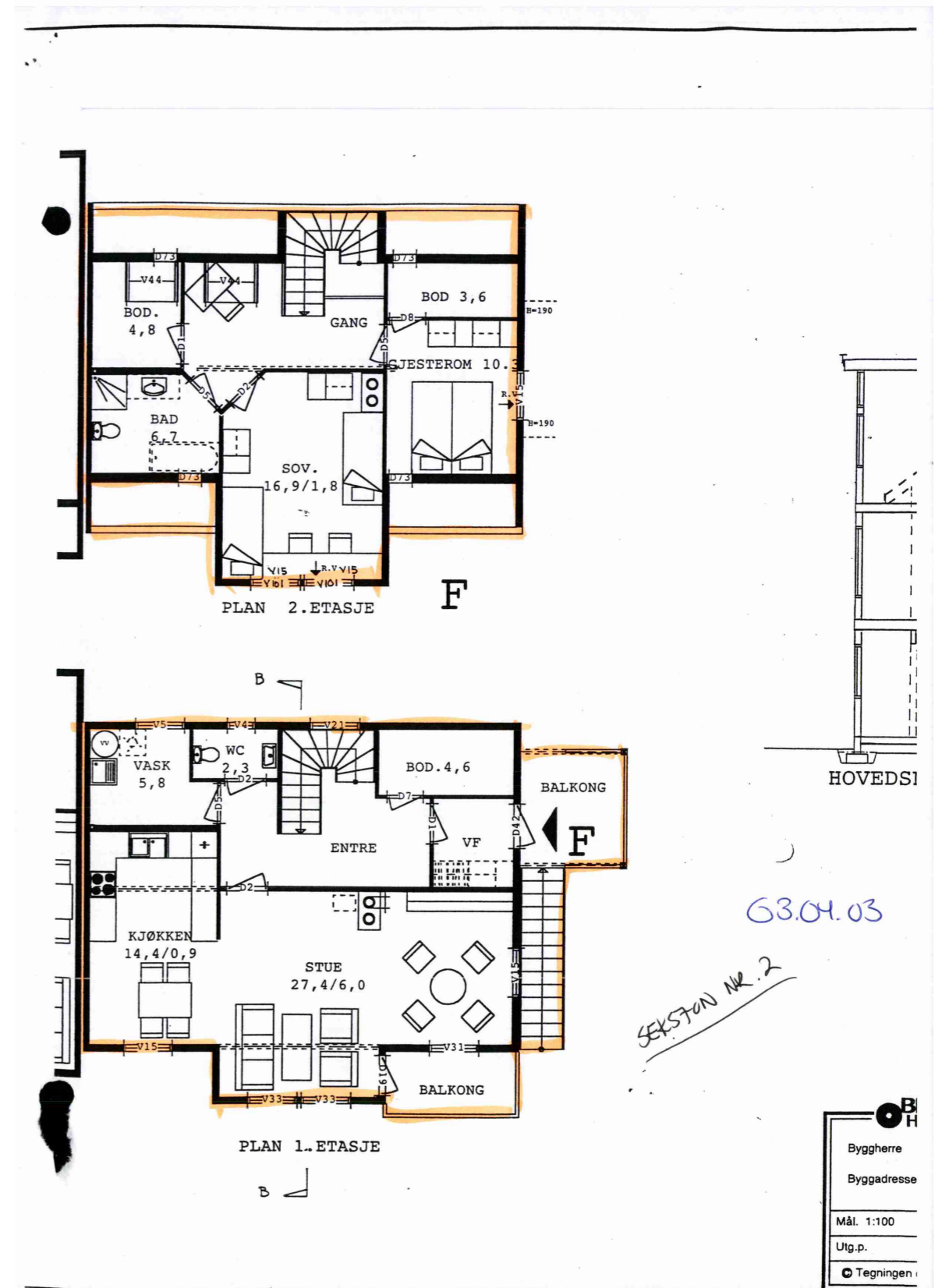
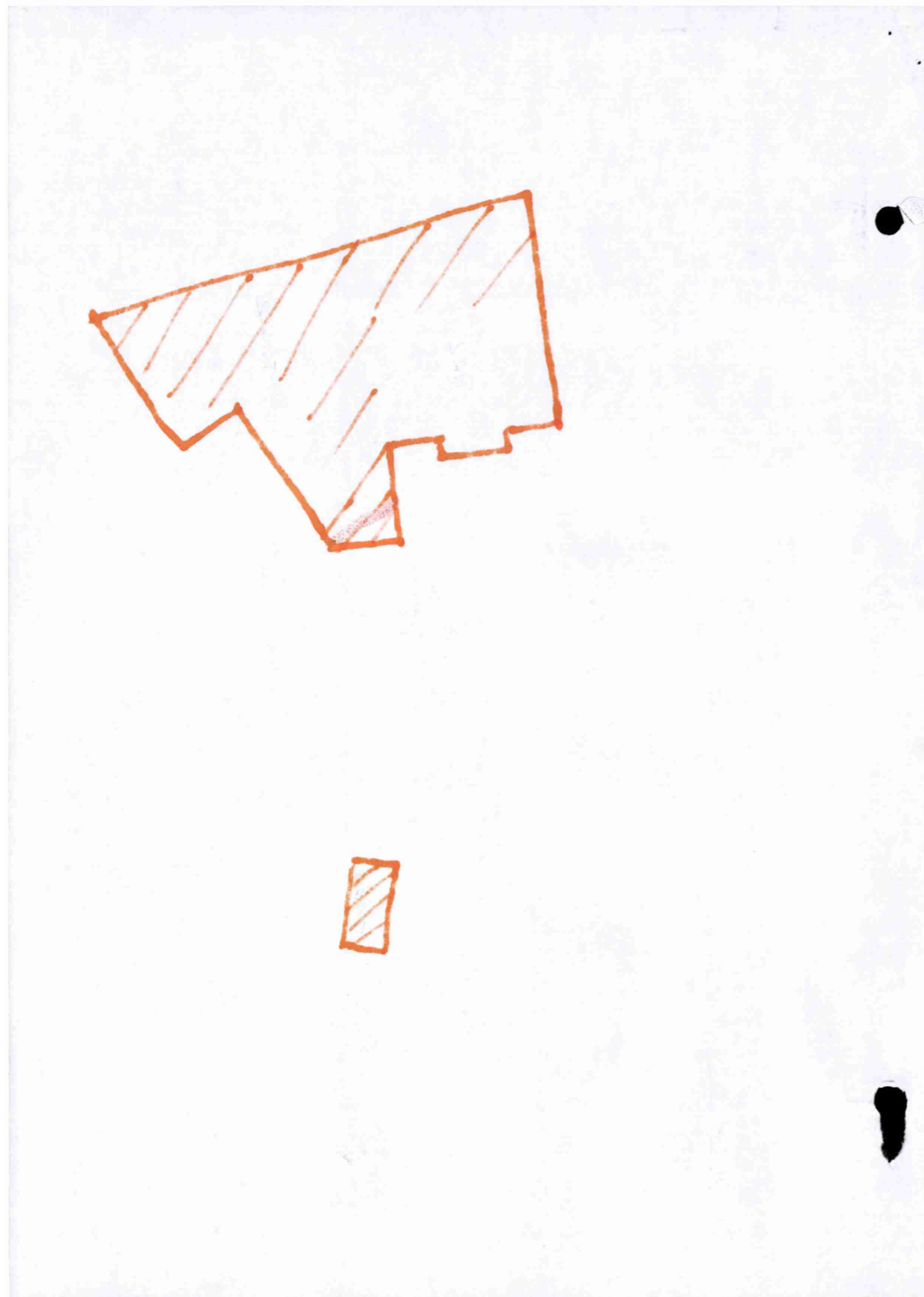
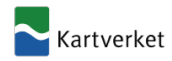


Attestert kopi av dok.nr. 2003/951/52  
Attesteringsstidspunkt 2026-04-15 14:47

Side 6 av 10









**VOSS KOMMUNE**  
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Voss Byggsenter A/S  
Brynalii 101

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
02/00215-014	TE	TH	BYGG 47/354		02.06.2004

**2 STK. TOMANNSBUSTAD M/GARASJE - NYBYGG PÅ GNR.47  
BNR.354/355**

**FERDIGATTEST**

**Saksnr D 0004/03**

Løyve er gjeve 07.01.03.

**Gjeld:**  
**Gnr/Bnr:**  
**Byggestad:**  
**Tiltakshaver:**  
ANSVKPR:  
ANSVPRO:  
ANSVKUT:  
ANSVUTF:  
ANSVKUT:  
ANSVUTF:  
ANSVUTF:  
ANSVUTF:  
ANSVSØKER:  
ANSVSAM:  
ANSVKUT:  
ANSVKUT:  
ANSVUTF:  
ANSVKPR:  
ANSVPRO:

*Nybygg. Tomannsbolig  
47/354  
Rogne Ringheimsveg,  
Voss Byggsenter A/S  
BLINK-gruppen A/S  
BLINK-gruppen A/S  
Roger Jordalen Maskin A/S  
Roger Jordalen Maskin A/S  
Skutle Betong A/S  
Skutle Betong A/S  
Voss Byggsenter A/S  
Voss Byggsenter A/S  
Voss Byggsenter A/S  
Voss Byggsenter A/S  
Røyrleggjar Martin Åsen  
Røyrleggjar Martin Åsen  
Røyrleggjar Martin Åsen  
Røyrleggjar Martin Åsen*

Ansvarleg kontrollierende for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollierende stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

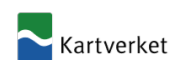
Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9614			
	Telefaks: 5651 9651			

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing  
for Tone Handegård saksbehandlar

Sigrid D.Mala

Kopi til: Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS  
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau  
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



Attestert kopi av dok.nr. 2003/264/52  
Attesteringsstidspunkt 2026-04-15 14:48

Side 1 av 3

-361 - EV.

**TINGLYST**  
07 FEB. 2003  
VOSS TINGRETT  
DAGBOKNR: 264

**M Å L E B R E V**

Voss kommune  
Jnr/år : 087/02  
Målebrevnr: 5468

Målebrev over -  
gnr 47 bnr 376

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, vart det den 31.01.02 halde kartforretning over denne eigedommen.

Dette målebrevet erstattar tidlegare målebrev nr. 5361 over denne eigedommen.

Forretninga er rekvidert av Jan Terje Jordalen og Voss Byggsenter v/ Øystein Måkestad.

Styrar ved forretninga var Øivind Teigen.

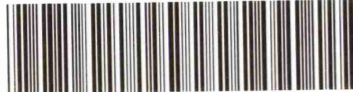
Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

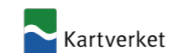
Voss, den 31. januar 2003.

*Thorbjørn Svane*  
Thorbjørn Svane

*Øivind Teigen*  
Øivind Teigen

Tinglysing  
Dagbokstempel  
Tinglysingsstempel

  
Doknr: 264 Tinglyst: 07.02.2003 Emb. 052  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

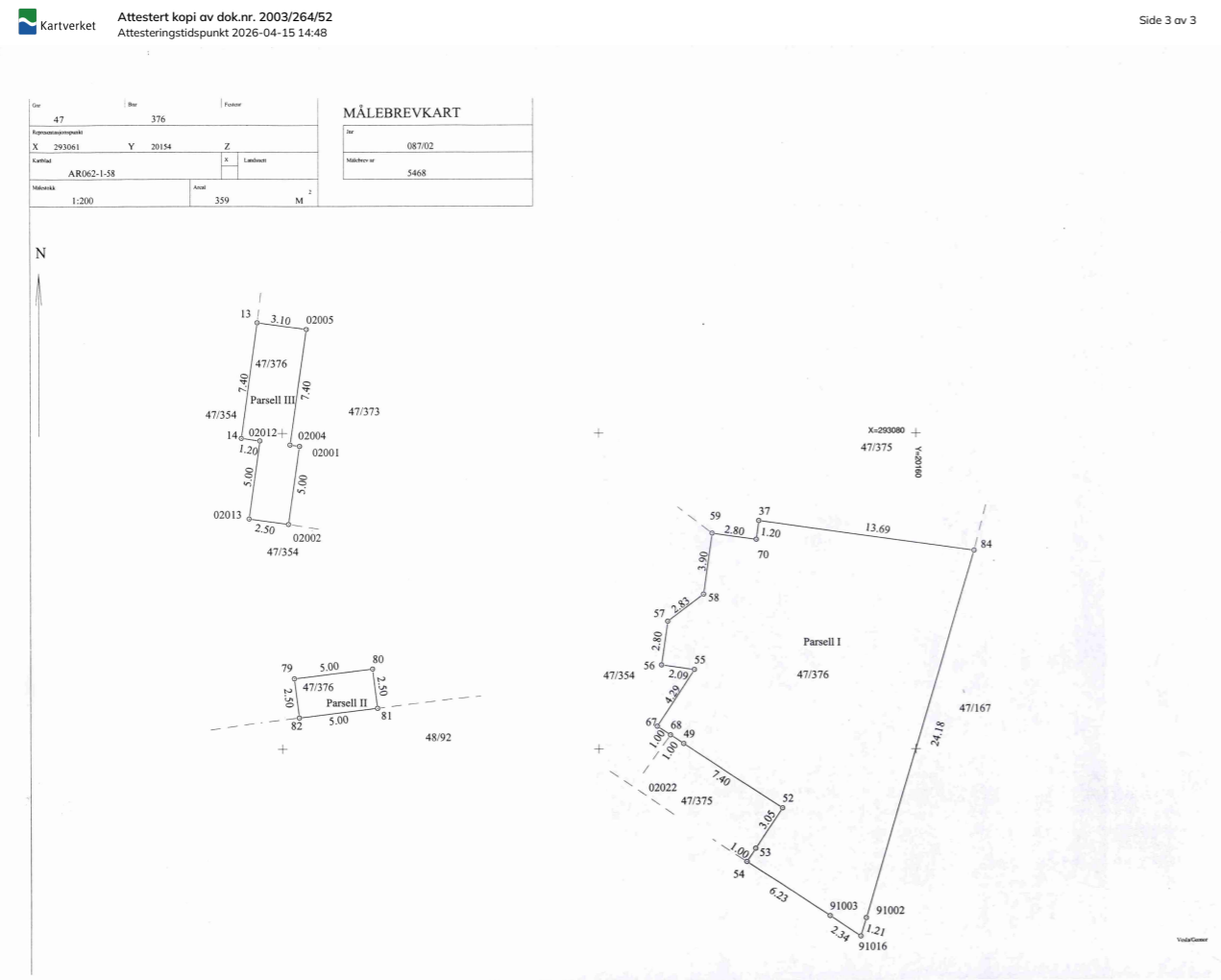


Attestert kopi av dok.nr. 2003/264/52  
Attesteringsstidspunkt 2026-04-15 14:48

Side 2 av 3

NGO 1980

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
59		293073.64	20147.18	2.80	
70		293073.26	20149.95	1.20	
37		293074.44	20150.12	13.69	
84		293072.56	20163.68	24.18	
91002	Off.gkj.gmr. i jord	293049.35	20156.88	1.21	
91016	Off.gkj.gmr. i jord	293048.20	20156.54	2.34	
91003	Off.gkj.gmr. i jord	293049.48	20154.58	6.23	
54		293052.89	20149.37	1.00	
53		293053.73	20149.92	3.05	
52		293056.28	20151.59	7.40	
49		293060.33	20145.39	1.00	
68		293060.88	20144.56	1.00	
67		293061.43	20143.72	4.29	
55		293065.01	20146.07	2.09	
56		293065.30	20144.00	2.80	
57		293068.08	20144.38	2.83	
58		293069.78	20146.64	3.90	
59		293073.64	20147.18		
79		293064.46	20120.75	5.00	
80		293065.07	20125.71	2.50	
81		293062.59	20126.02	5.00	
82		293061.98	20121.06	2.50	
79		293064.46	20120.75		
13		293087.02	20118.44	3.10	
02005		293086.59	20121.51	7.40	
02004		293079.26	20120.49	0.60	
02001		293079.18	20121.08	5.00	
02002		293074.23	20120.39	2.50	
02013		293074.57	20117.92	5.00	
02012		293079.52	20118.61	1.20	
14		293079.69	20117.42	7.40	
13		293087.02	20118.44		



## Rapport fra sluttkontroll



### Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Tor Tvilde	Ringheimsvegen 5	5700 VOSS	123490
Kontaktperson	Telefon	E-post	

### Anlegg

#### Arbeidsbeskrivelse

Opplegg til elbillader i garasje  
Kunde hadde billader sjøl. Inst av 4 vegs i stove +to doble stikk soverom.Inst av stikk på bad +ny vifte

- Mindre utvidelse  
  Nyanlegg  
  Større utvidelse  
  Ombygging / rehabilitering  
 Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappe nr
Ringheimsvegen 5	5700 VOSS		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
12.04.2024	12.04.2024	13.03.2024	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon	
	Iht til eksisterende inst	Bolighus	
<input type="checkbox"/> Prosjektering <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse			

### Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Øystein Hole		

### Rapportens omfang

- Hele anlegget  
  Anleggsdel:

#### Kommentar





## Rapport fra sluttkontroll



### Risikovurdering

Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	

### Visuell kontroll

Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er leder og vern riktig koordinert?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er justerbare vern riktig justert?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	



## Rapport fra sluttkontroll



Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	

### Måling/prøving

Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar 550	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?	<input type="checkbox"/>
Metode og verdi	
Kommentar	
Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er det kontrollert spenningsfall?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	





## Rapport fra sluttkontroll



### Generelt

Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappe?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Elkontroll for bolig anbefales etter følgende antall år:	
Kommentar	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
Er installasjonen ladeklar?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	

### Beskrivelse

#### Montør:

Navn Terje A. Kvalfoss  
Dato 12.04.2024

TK

#### Kontrollert av (Bruk Kundesignatur)

Navn Tor Tvilde  
Dato



TOR TVILDE  
Ringheimsvegen 5D  
5704 VOSS

**Saksnummer** 1021864  
**Dokumentdato** 12.02.2024  
**Kontrolldato** 05.12.2023  
**Saksbehandler** Bjørn Sverre Ekran  
**Gnr/bnr.** 47/376/0/1  
**Adresse** Ringheimsvegen 5D

### Tilsynsrapport

#### Status

Vi gjennomførte tilsyn hos deg 05.12.2023. Det blei ikkje avdekt avvik ved ditt fyringsanlegg, men rapporten er likevel ikkje nokon garanti for at avvik ikkje finst. Denne saka er med dette formelt avslutta.

#### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Bjørn Sverre Ekran på e-post: bjorn.s.ekran@voss.herad.no eller SMS til mobil 99 20 71 73. Me ber om at du oppgjer adresse eller gnr/bnr ved kontakt.

Med venleg helsing

Bjørn Sverre Ekran  
Brannførebyggjar  
Voss brannvesen

**Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur**

**Postadresse**  
Uttrågata 9, 5700 VOSS  
Tlf: 56 51 94 00  
E-post: postmottak@voss.herad.no

**Kontakt**  
Telefon: 56 51 94 00  
E-post: postmottak@voss.herad.no  
Nettside: <https://voss.herad.no/>



## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	376	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Ringheimsvegen 5D, 5704 VOSS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 457,14 kr
Eiendomsskatt	4 889,01 kr
Feiing	678,00 kr
Vann	3 515,94 kr
<b>Sum</b>	<b>12 540,09 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruksgebyr vatn	25%	29.5 KBM	28.51	1/1	0 %	841,11 kr	841,13 kr
Forbruksgebyr avløp	25%	29.5 KBM	30.78	1/1	0 %	907,86 kr	907,86 kr
Innbetalt a kto vatn	25%	-29.61 KBM	28.51	1/1	0 %	-844,25 kr	-844,19 kr
Innbetalt a kto avløp	25%	-29.61 KBM	30.78	1/1	0 %	-911,25 kr	-911,18 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1 PIPE	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	271,33 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2453500 PROM	3.10	1/1	0 %	7 606,00 kr	2 535,00 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	95,83 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	389,47 kr
Forbruksgebyr vatn	15%	29.5 KBM	26.23	1/1	0 %	773,82 kr	773,83 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	428,95 kr
Forbruksgebyr avløp	15%	29.5 KBM	29.16	1/1	0 %	835,23 kr	835,23 kr
Ny a kto vatn	15%	59 KBM	26.23	1/1	0 %	1 547,66 kr	515,89 kr
Ny a kto avløp	15%	59 KBM	29.16	1/1	0 %	1 720,68 kr	573,56 kr
Innbetalt a kto vatn	15%	-29.61 KBM	26.23	1/1	0 %	-776,71 kr	-776,65 kr
Innbetalt a kto avløp	15%	-29.61 KBM	28.31	1/1	0 %	-838,35 kr	-838,28 kr
						<b>Sum</b>	<b>14 418,55 kr</b>
							<b>4 797,78 kr</b>

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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 15.04.2026

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	376	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Ringheimsvegen 5D, 5704 VOSS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

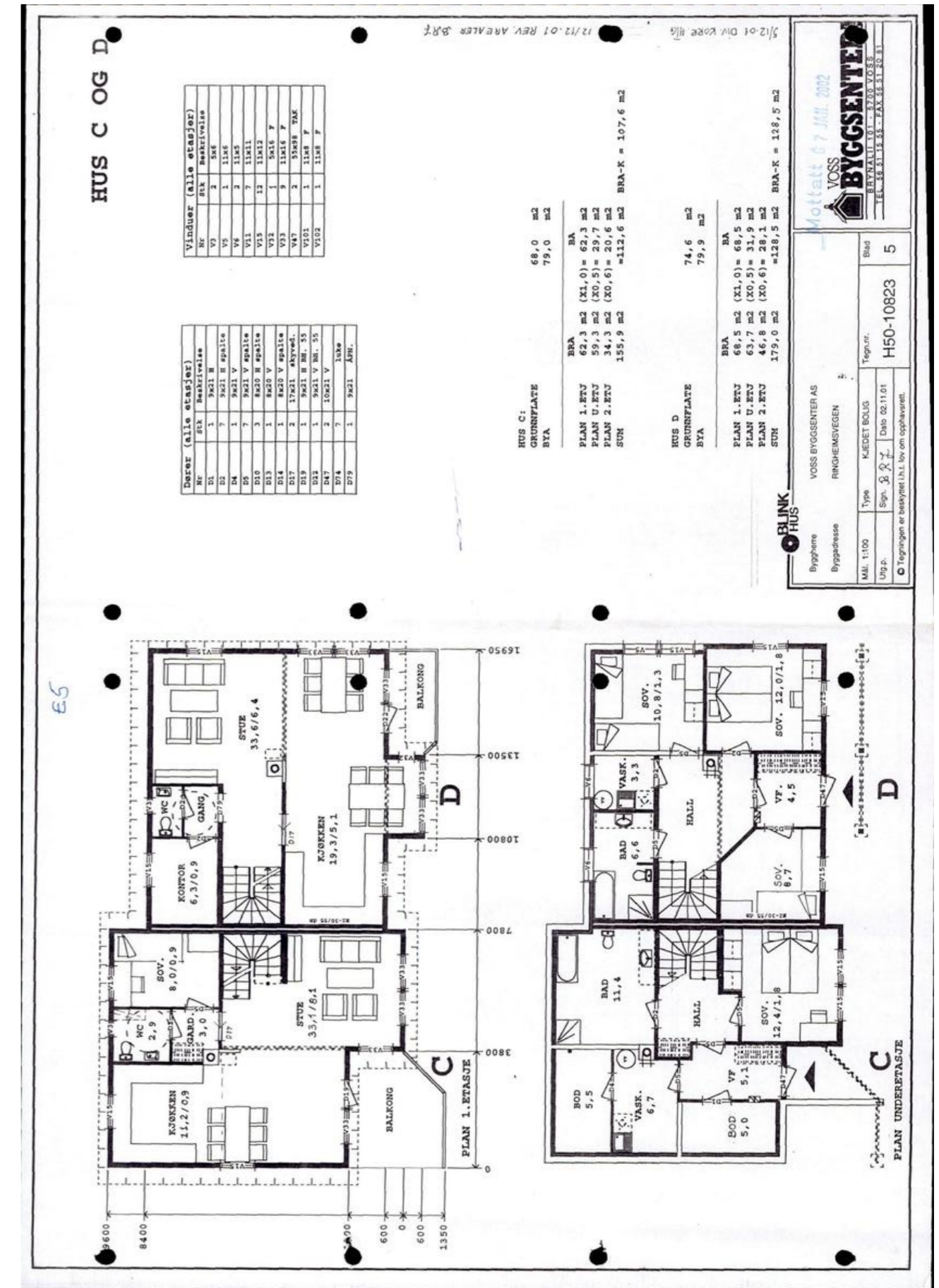
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
0064135953	849	31.12.2025	Stipulert forbruk	59

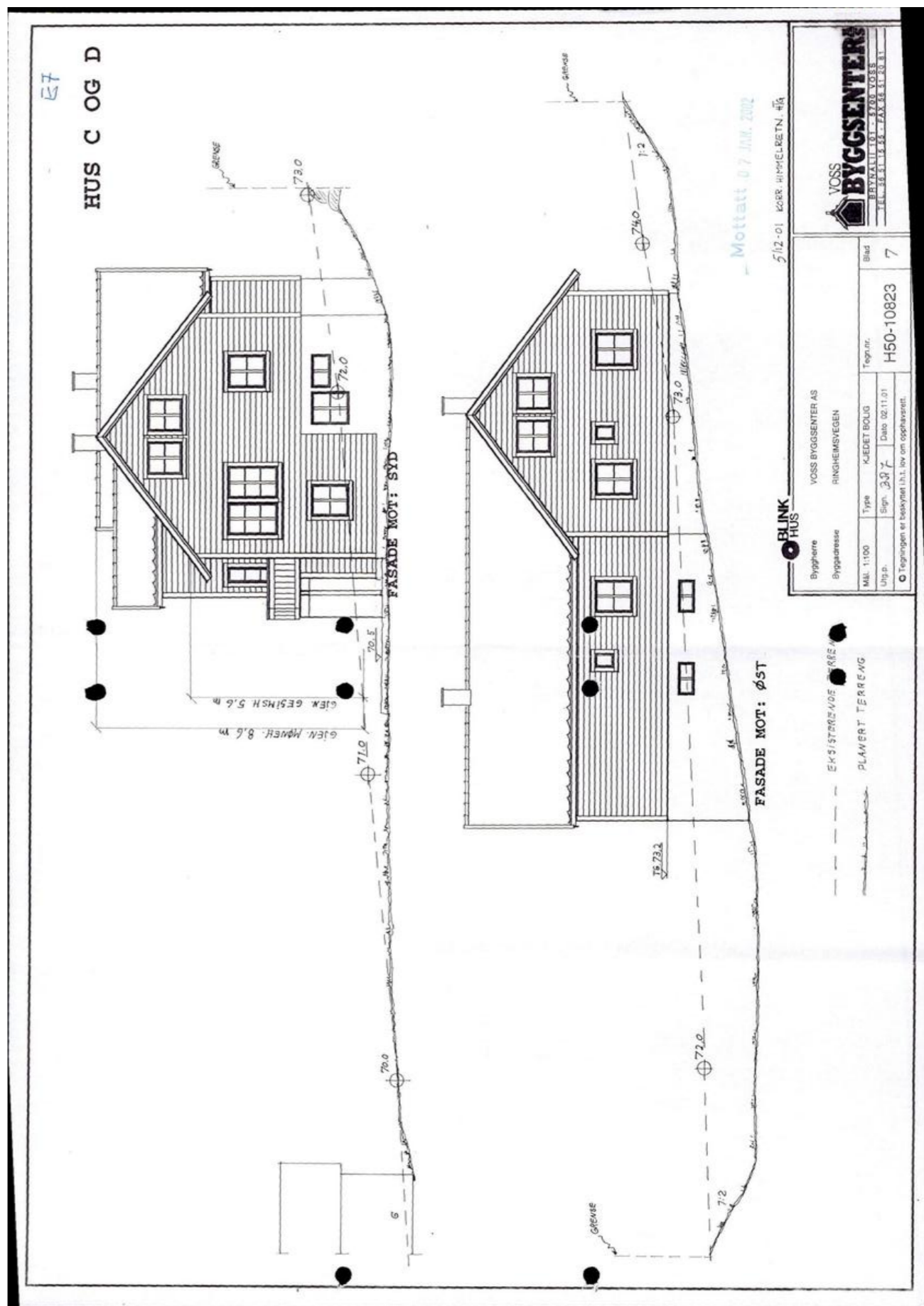
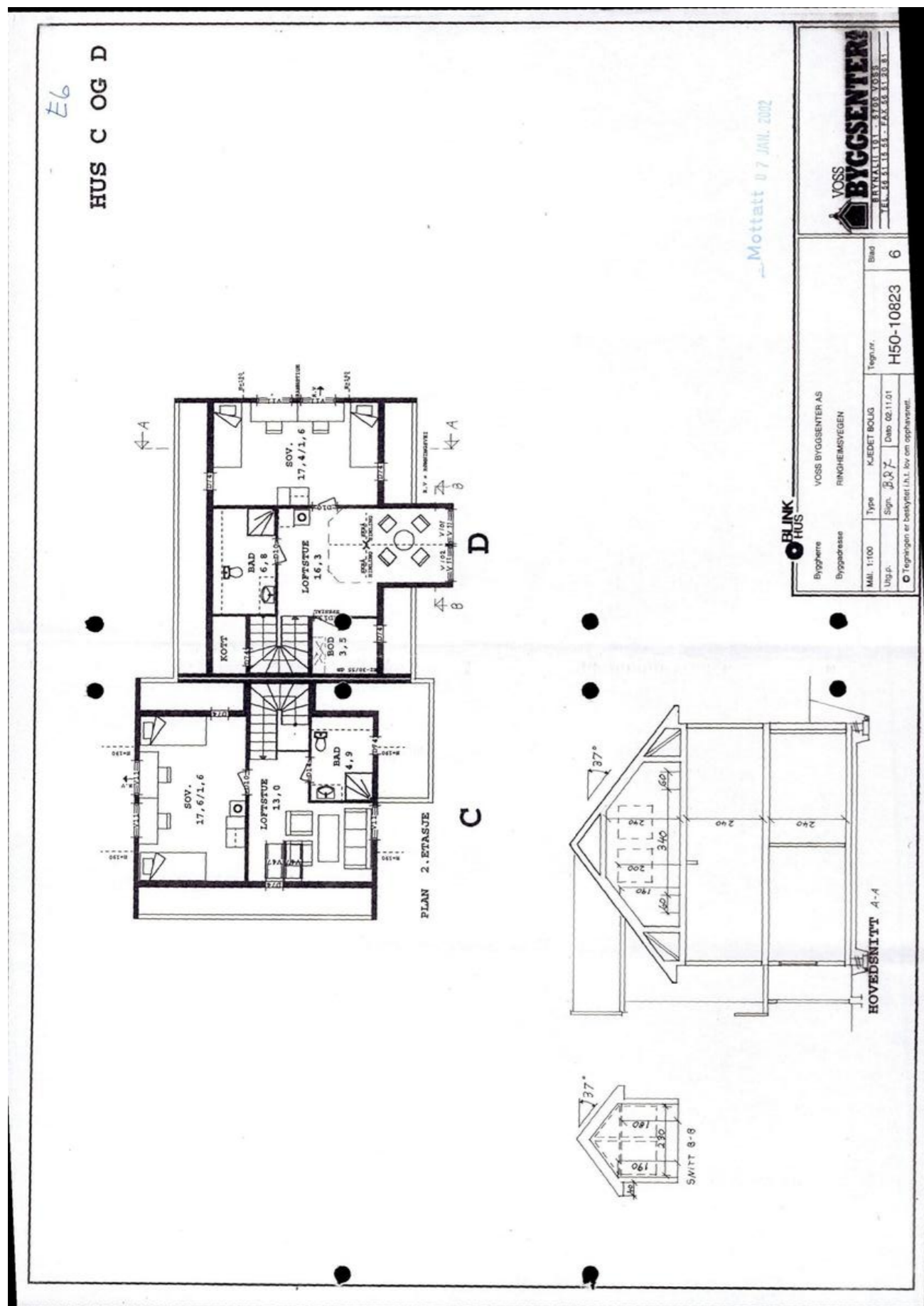
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

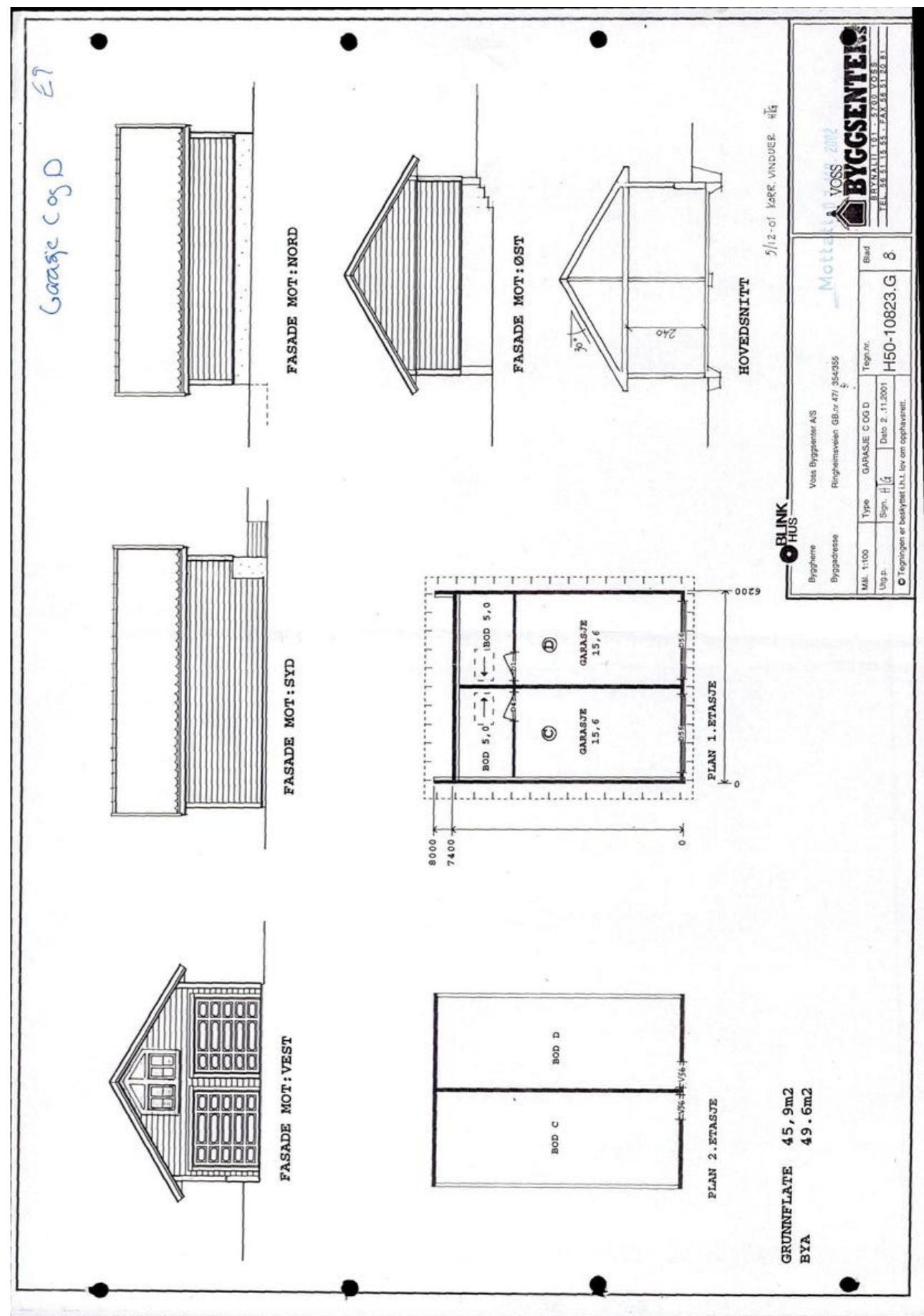
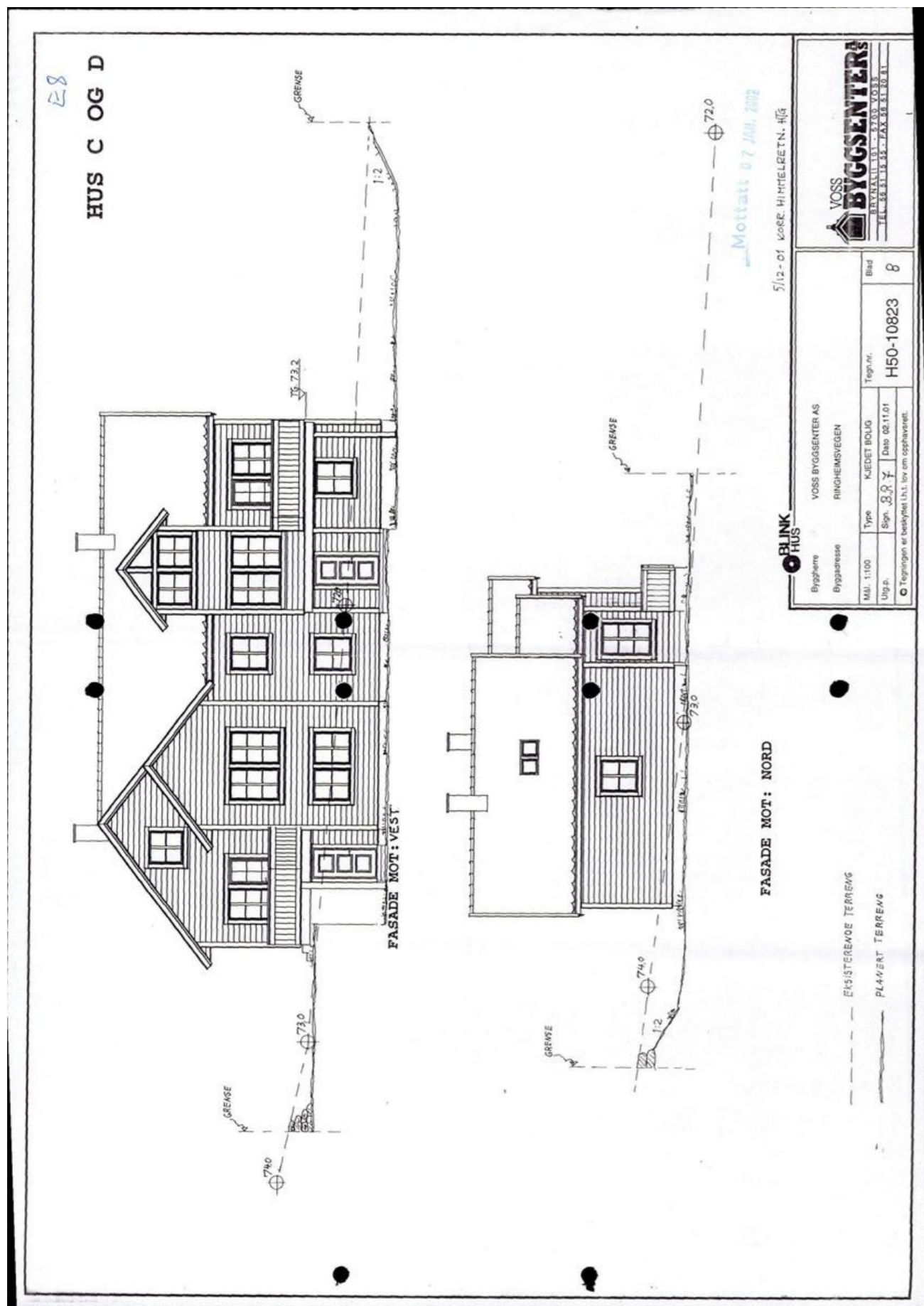
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

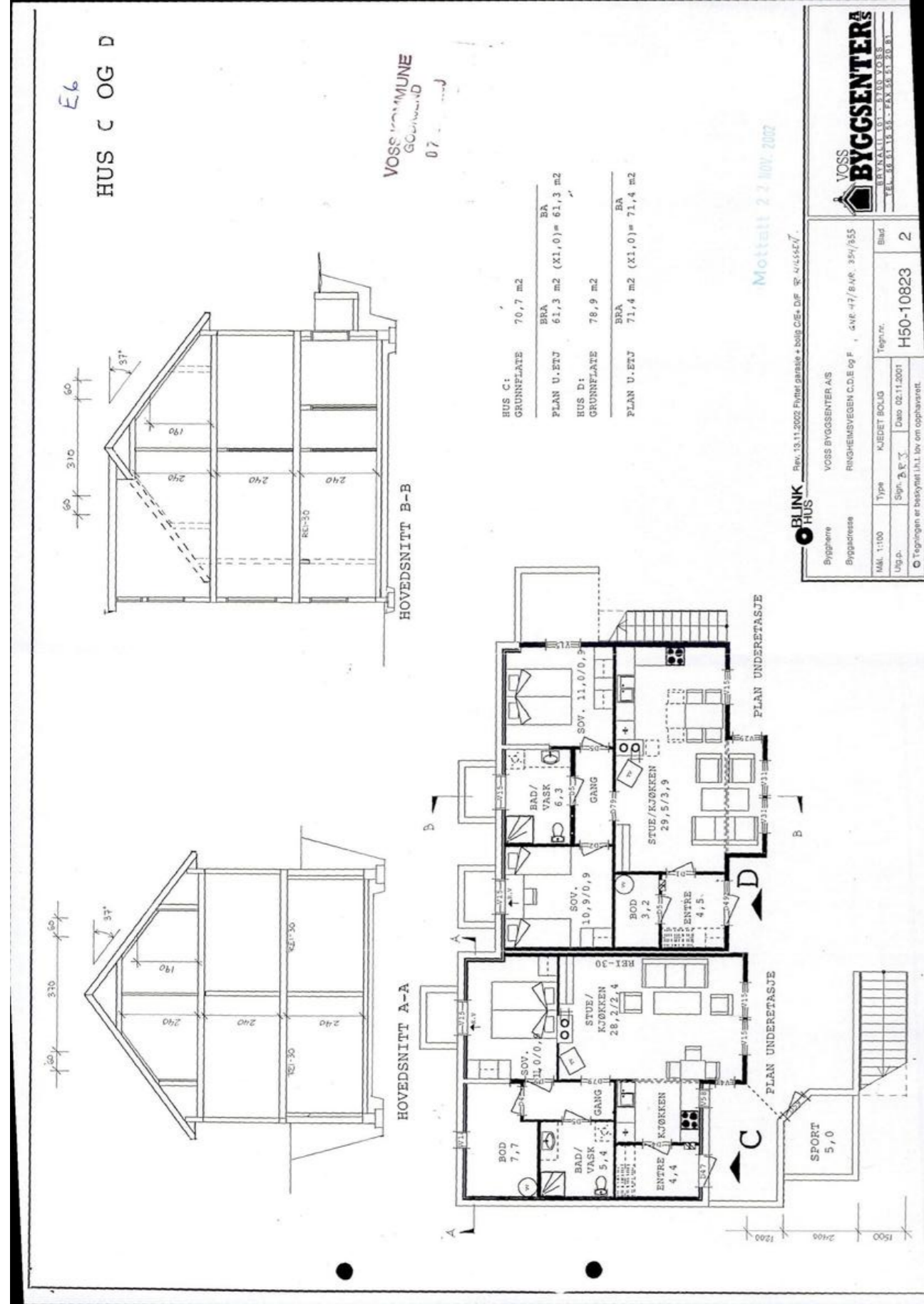
**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:**

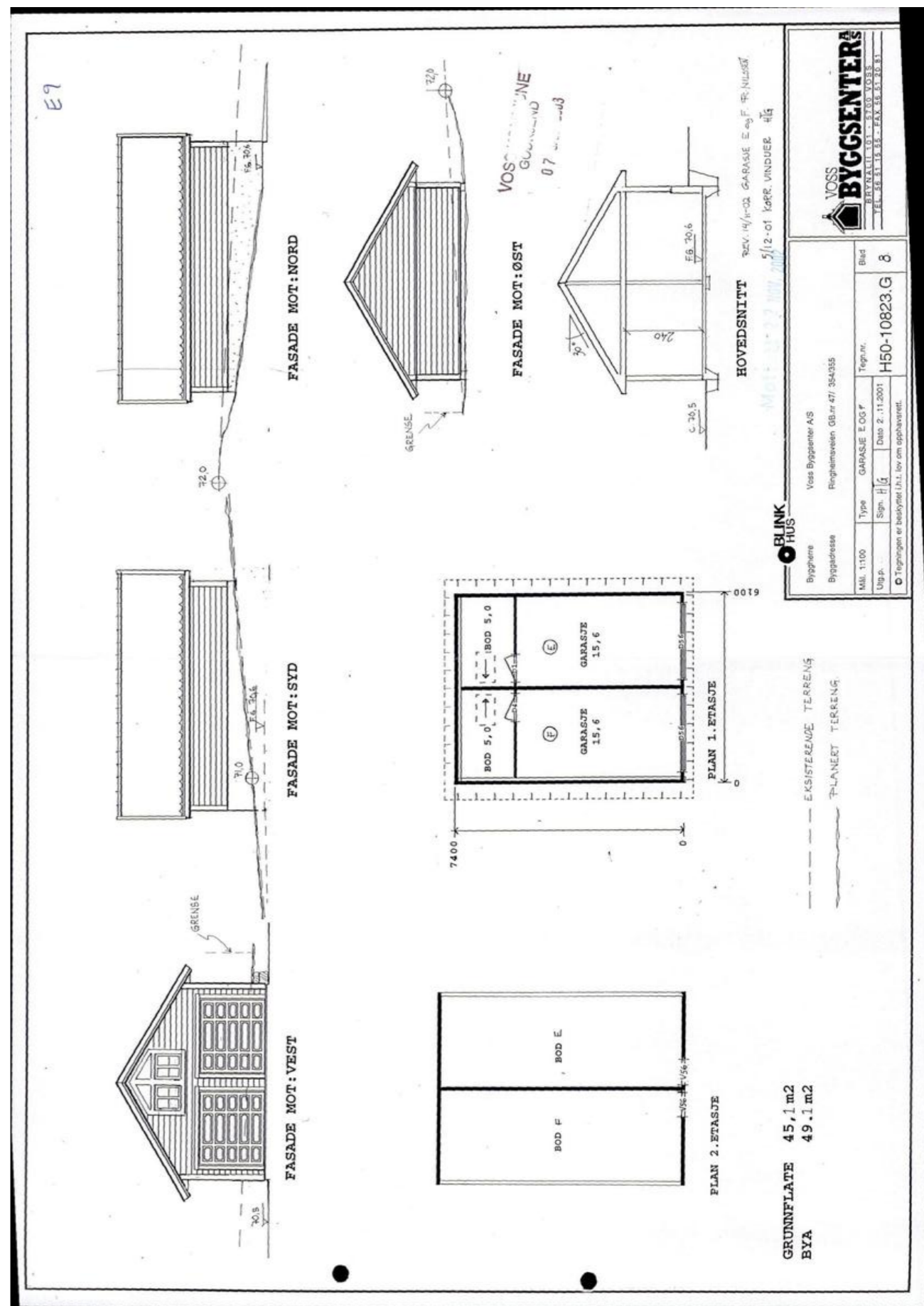
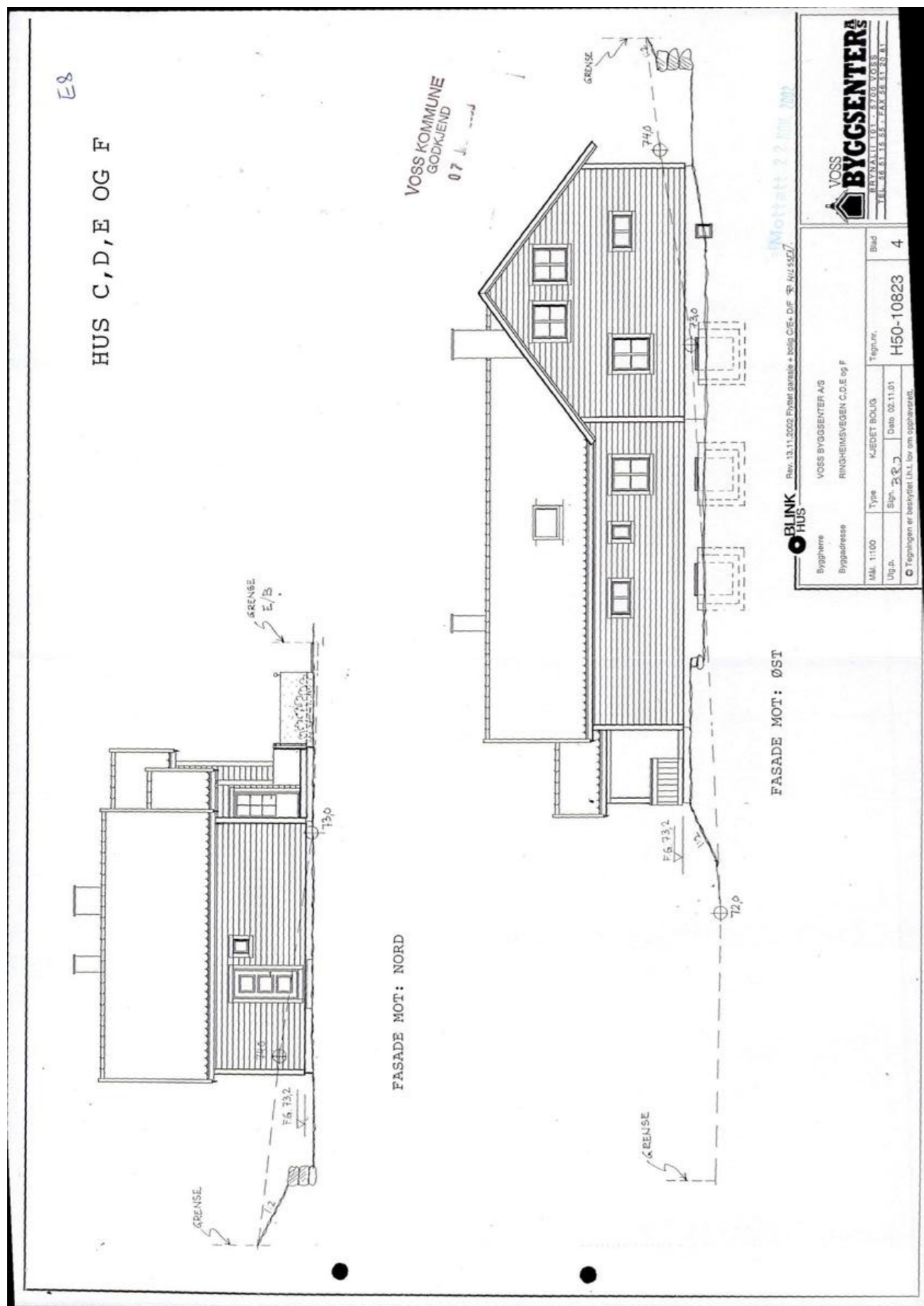
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

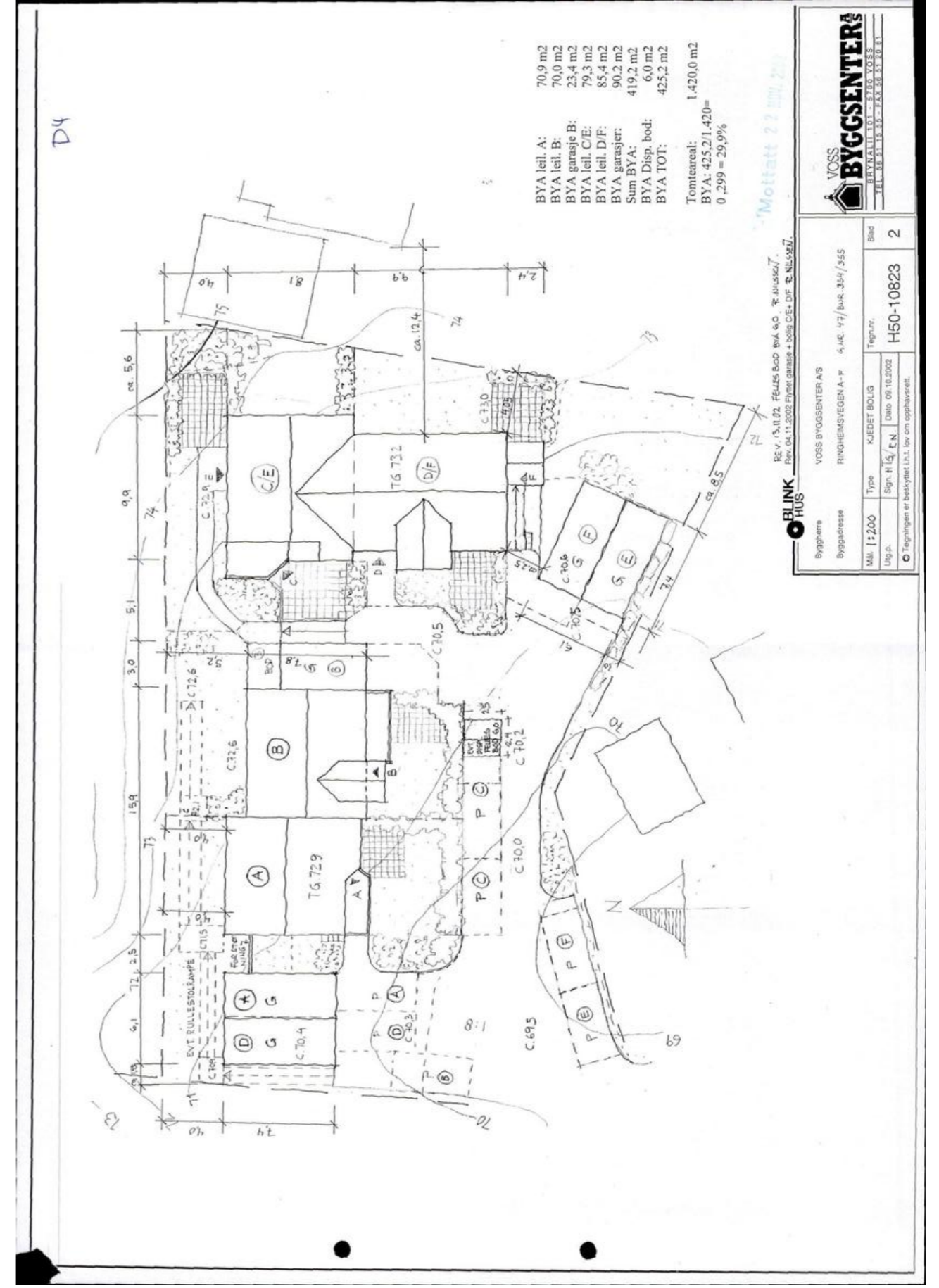
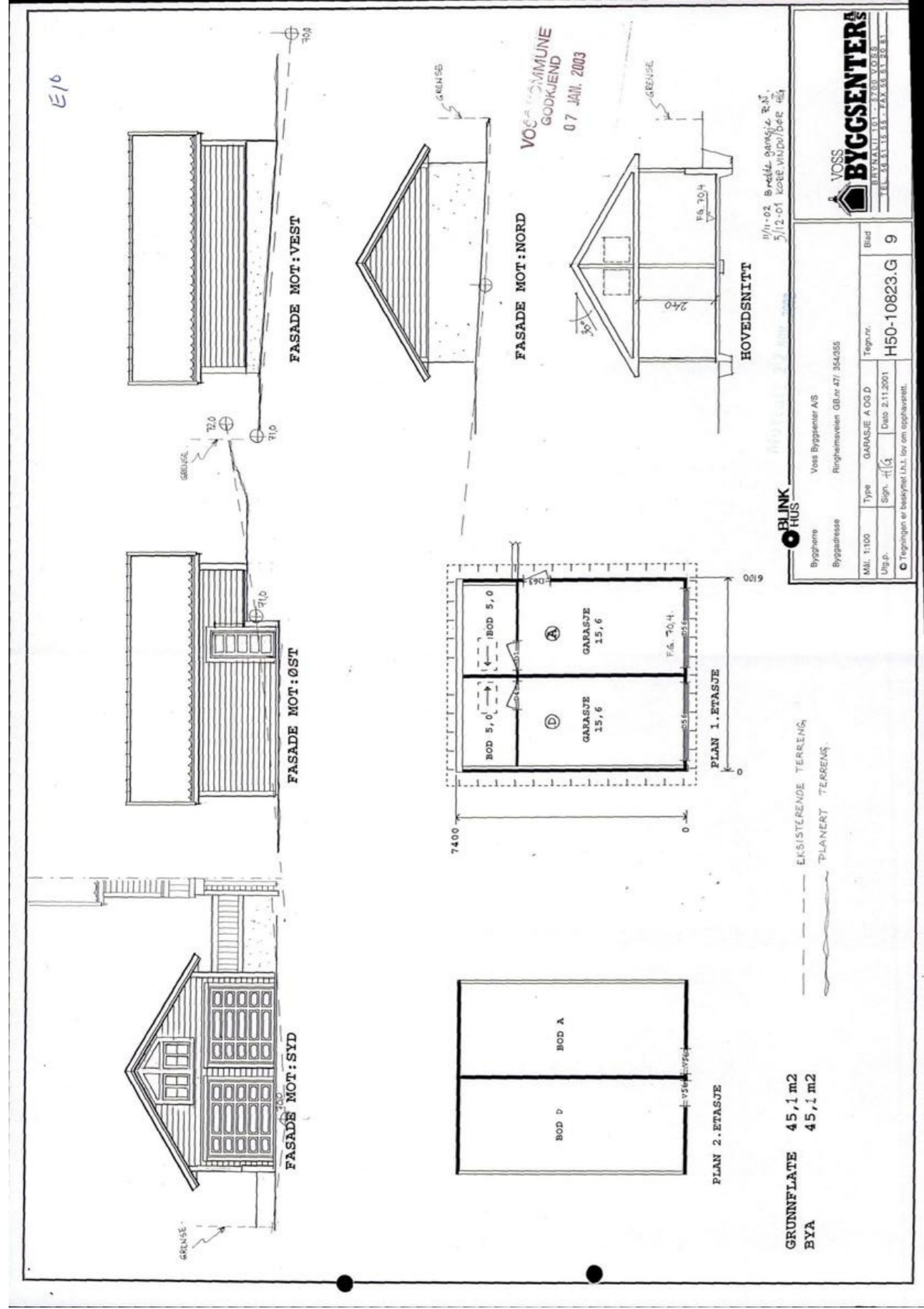


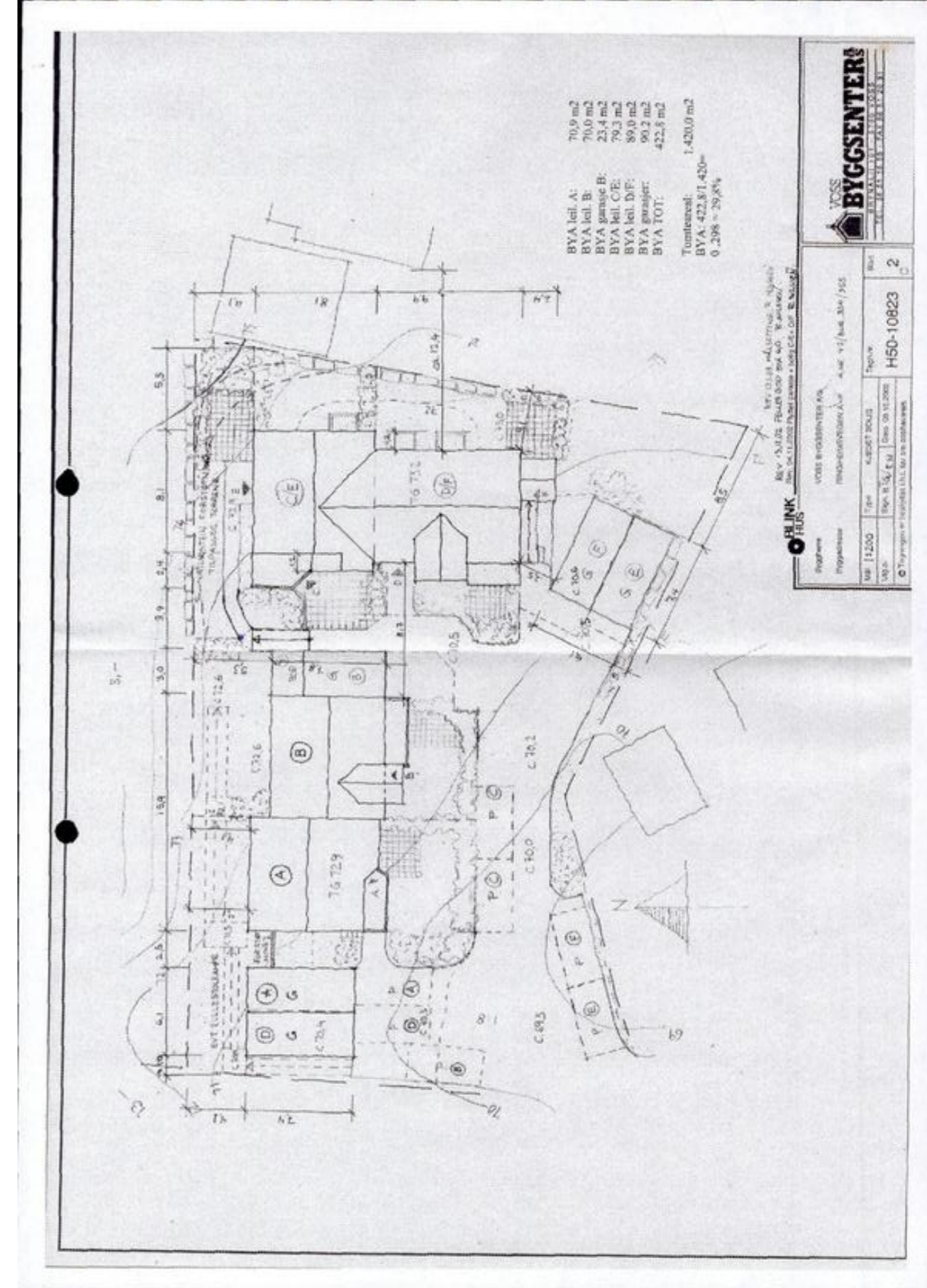












## Kulturminnerrapport



Eiendom	4621 47/376		
Utskriftsdato	15.04.2026	Antall datasett	4

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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





## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	376	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Ringheimsvegen 5D, 5704 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
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	12352019004						
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	22.10.2020						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20tr%3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20tr%3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>358 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>BestemmelseOmrådenavn</b></td> <td>Ytre sentrumsavgrønsing</td> </tr> <tr> <td><b>KPBestemmelseHjemmel</b></td> <td>forhold som skal avklares og belyses</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	358 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Ytre sentrumsavgrønsing	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	forhold som skal avklares og belyses
<b>Delareal</b>	358 m <sup>2</sup>						
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Ytre sentrumsavgrønsing						
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	forhold som skal avklares og belyses						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>358 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>OM310</td> </tr> <tr> <td><b>KPFare</b></td> <td>Ras- og skredfare</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	358 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	OM310	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	358 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	OM310						
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare						
	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>87 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>OM220</td> </tr> <tr> <td><b>KPStøy</b></td> <td>Gul sone iht. T-1442</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	87 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	OM220	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	87 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	OM220						
<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442						

**Delareal** 358 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020005						
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for kulturmiljøplanen, Voss herad						
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	17.03.2022						
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>358 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPAngittHensyn</b></td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H570_19</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	358 m <sup>2</sup>	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_19
<b>Delareal</b>	358 m <sup>2</sup>						
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_19						

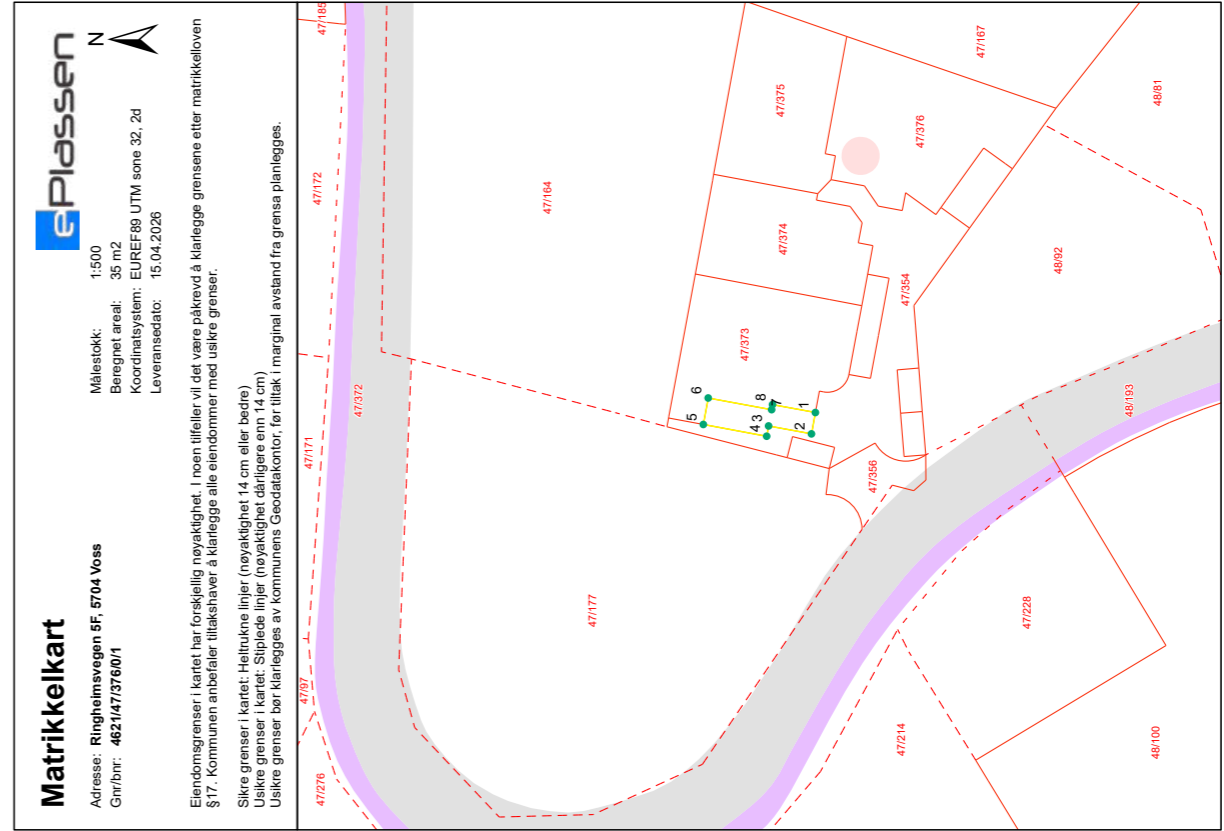
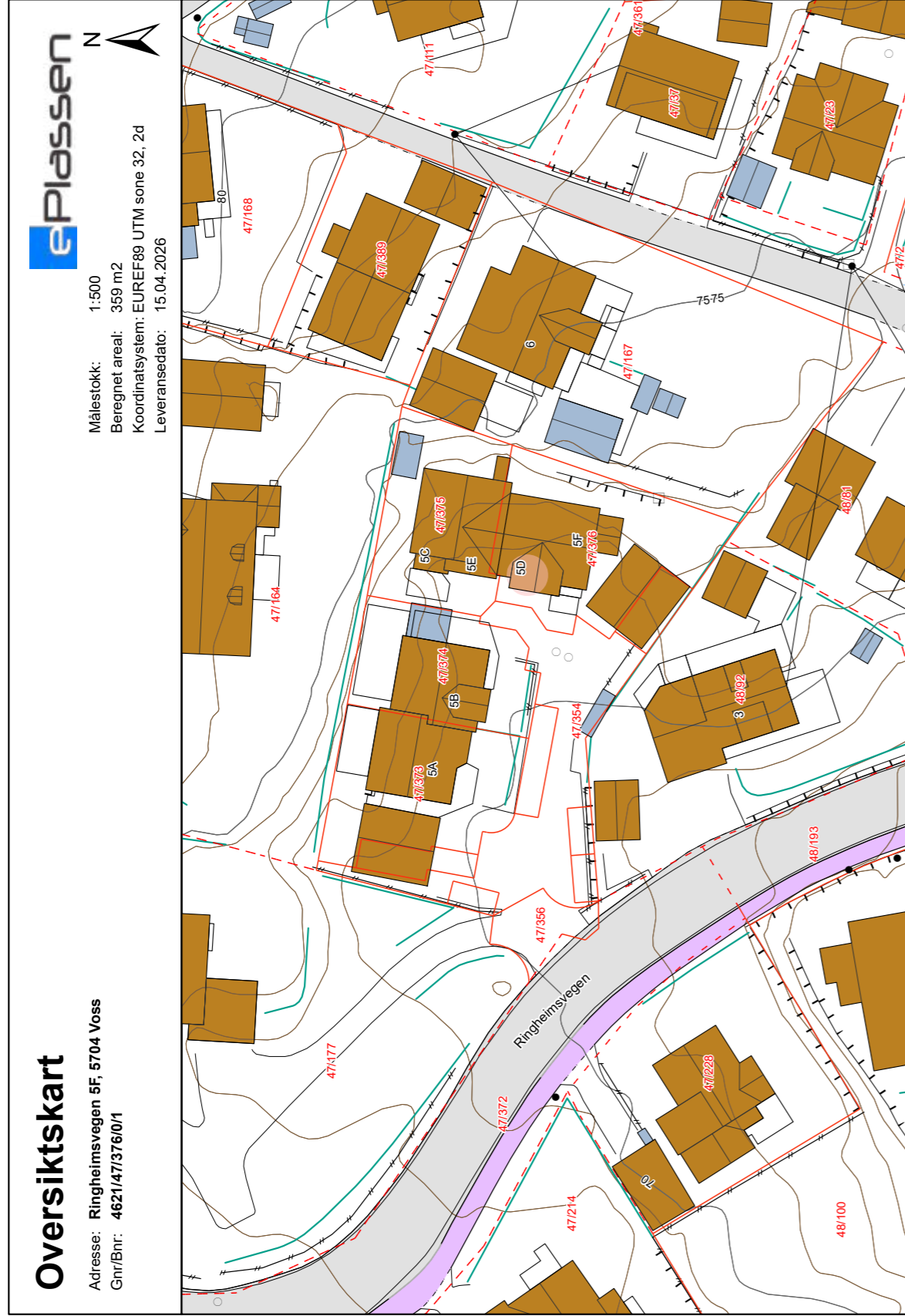
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	123585011				
<b>Navn</b>	Rogne				
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan				
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan				
<b>Ikrafttredelse</b>	26.09.1991				
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/446/F%3%b8resegner.pdf">https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/446/F%3%b8resegner.pdf</a>				
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>358 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	358 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse
<b>Delareal</b>	358 m <sup>2</sup>				
<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse				



Tegnforklaring	
<p><b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Område for bustader med tilhørende anlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Blokkbusetnad</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Område for offentlige bygninger (stat, fylke)</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Kjøreveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Gang-/sykkelveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Jernbane</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Friområde</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Frisiktsone ved veg</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Felles avkjørsel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Felles leikeareal for barn</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Bustader - frittliggende småhus</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Bustader - blokker</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Uteoppholdsareal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Kombinert bygge- og anleggsmål</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Næring/tenesteyting</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Kjøreveg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Fortau</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Annan veggrunn - tekniske anlegg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Annan veggrunn - grøntareal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span> Trase for jernbane</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Grøntstruktur</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Sikringsone transport - Byggeforbud rundt ve</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Sikringsone - Frisikt</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Sikringsonegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Støysonegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Angittomsynsgrense</li> </ul> <p><b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Regulerings- og utbyggingsplanområde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Planen si avgrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Formålsgrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Regulert tomtegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Eiegdomsgrense som skal opphevet</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Byggjeregrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Bygninger som inngår i planen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Bygninger som skal fjernast</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Regulert senterlinje</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Frisiktslinje</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Regulert kant kjørebane</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Regulert støyskjerm</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Målelinje/avstandsbrje</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Stenging av avkjørsel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Avkjørsel</li> </ul>	<p>Abc Påskrift plantilbeher</p> <p>Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift</p>



# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

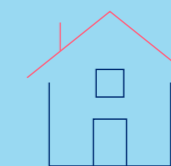
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Ringheimsvegen 5D, 5704 VOSS. Gnr. 47, bnr. 376, snr. 1 i Ringheimsvegen 5, Boligsameie, oppdragsnr.: 1140260089  
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

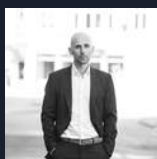
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**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