

PROAKTIV

Innholdsrik
enebolig over
tre plan

Nydelig hage, gode solforhold
og et stort potensial. .

ROGNSLI 1



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

Rognsli 1 | Stor familiebolig over tre plan med nydelig hage og flott utsikt - sentrumsnært og barnevennlig!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rognsli 1, 5705 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 49, bnr. 256, i Voss kommune

Prisantydning: 5.600.000,-

Omkostninger: 159.990,-

Totalpris: 5.759.990,-

Kommunale avgifter: 11.533,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 6/5

BRA: 261 m²

BRA-i: 246 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje, samt på egen tomt.

Tomt: 1103.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Orange F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	50	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
59	121		
Vedlegg	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:
Anders Brendehaug Østlie



Anders Brendehaug Østlie

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil: 99 15 11 65

E-post: abo@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Rognsli 1

Velkommen til Rognsli 1! En romslig og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet like ved Voss sentrum. Med store arealer over tre plan byr boligen på en fleksibel planløsning med rikelig plass til storfamilien, hobbyer og gode soner. Eiendommen utmerker seg med sitt herlige uteområde. Den store, solrike tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og frodige prydbusker som innbyr til lek og hygge. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik veranda med flott utsikt.

Her bor dere i et rolig nabolag med gangavstand til skoler, barnehager og sentrum, samt turområder like ved. Huset holder en eldre standard der oppgraderinger må påregnes. Her har du mulighet til å skape familiens drømmehjem etter egne ønsker!

Eiendomsmeglerfullmektig **Anders Brendehaug Østlie**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / Område: Voss

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

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv, rolig og familievennlig beliggenhet i et veletablert boligområde like utenfor Voss sentrum. Her bor du med lett tilkomst like inntil offentlig vei, i rolige omgivelser med gode solforhold og flott utsikt over nærområdet. Beliggenheten gjør hverdagen enkel og praktisk for hele familien, med kort og trygg vei til både barnehager, skoler, idrettsanlegg og det rike servicetilbudet på Vangen – enten du ferdes til fots, på sykkel eller med bil. For den friluftsglade byr nærområdet på flotte turmuligheter og rekreasjonsområder i skog og mark like i nærheten, samt kort vei til Voss sine mange helårsaktiviteter.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med tilsvarende bebyggelse. Området er regulert til boligbebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Rogne Linje 950, 964	1 min 0.1 km
🚶	Voss stasjon Linje F4, R40	20 min 1.7 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 39 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km
Kiwi Vangen	16 min

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	16 min
📦 Vitusapotek Vossevangen	16 min

SPORT

⚽ Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	8 min 0.7 km
⚽ Rogne vid.skule Aktivitetshall	11 min 0.9 km
🏊 MOVA Vangsgata	15 min
🏊 SKY Fitness Voss	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Strandavegen	15 min
🚗 AMFI Voss	20 min



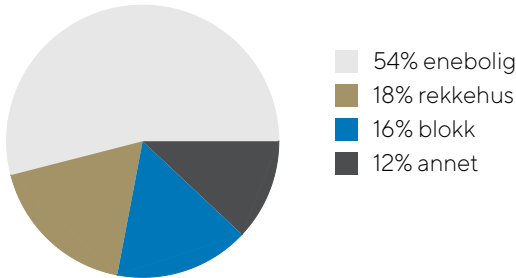
Adkomst

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

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	6 min 2.7 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	18 min 1.5 km
Voss gymnas 370 elever	19 min 1.7 km
Voss vidaregåande skule	20 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	10 min 0.9 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	13 min 1.1 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 33 barn	19 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL ROGNSLI 1

Parkering

Parkering i garasje, samt på egen tomt.

Tomtestørrelse

1103,50 m²

Beskrivelse av tomt

Svakt skrånende, samt pent opparbeidet og beplantet. Selve byggegrunnen er ukjent.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taket er tekket med skifertakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et oppvarmet loftsrom. Det er opplyst om endring av loftkonstruksjonen/innredning i ettertid. Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år. Det er kun utført

enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys Det er teak hovedytterdør med glassfelt til 1. etasje og underetasje Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. El-port til garasje. Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Det er veranda i betong.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 6 stk. TG3, 21 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon



Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,8 kvm) > Generell
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (7,2 kvm) > Avtrekk
Våtrom > Kjeller > Vaskerom (10,9 kvm) > Generell
Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 kvm) > Generell

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Utvendig > Ytterdører

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl.

overvann og avløp fra drenering

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (11,2 kvm) > Avtrekk

Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,8 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (7,2 kvm) > Overflater og

innredning

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (10,9 kvm) > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 10. september 2026)

HUSK Å LESE GRUNDIG
GJENNOM DEN TEKNISKE
INFORMASJONEN - EN
BOLIG ER MER ENN FINE
FARGEVALG OG
MØBLEMENT.



Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges ved fullmakt. Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig, som har bodd i boligen sammenhengende i 10 år og sporadisk i 59 år. Eier har eid og bodd i boligen siden 1967 (59 år).

- Vinduer / fasade: Det ble satt inn nye vinduer i stuen i 2010. Arbeidet ble utført av faglært (privat snekker). Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på arbeidet.

Forsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige Forsikring ASA.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Denne innholdsrike eneboligen inneholder i første etasje vindfang med trapp, gang, tre soverom, kjøkken, bad, trapperom og en romslig stue med direkte utgang til en solrik betongveranda. I loftsetasjen finner man gang, to soverom, et kjøkken, toalettrom samt to praktiske kott. Underetasjen rommer vindfang, kjellerstue, et ekstra kjøkken, soverom, bad, vaskerom, to boder, gang/lagerarealer samt en integrert garasje med smøreggrav. Utvendig disponerer eiendommen en stor, eiet tomt som er pent opparbeidet og beplantet med gressplen og prydbusker

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

1. etasje
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 15 kvm
Total BRA: 113 kvm

2. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 10 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

Eiendommen ble oppført i 1967 og holder i all hovedsak en eldre standard fra byggeåret, med normal til høy bruksslitasje sett i lys av boligens alder. Boligen har en innholdsrik planløsning over tre plan, men det må påregnes betydelige oppgraderinger og modernisering for å bringe den opp til dagens krav til bokomfort og funksjonalitet. I oppholdsrommene er det god plass, og i stuen er det montert vedovn samt utgang til veranda. Innvendig adkomst mellom etasjene skjer via lakkert tretrapp, som i tilstandsrapporten er bemerket som smal og bratt, samt med lavere rekkverkshøyde enn dagens krav. I underetasjen er det påvist fuktinnsig, saltutslag og pussavskalling på murvegger mot gulv, og det anbefales å reetablere utvendig fuktsikring og drenering.

Boligen har tre kjøkkenløsninger, fordelt med hovedkjøkken i første etasje samt mindre kjøkken i underetasje og på loft. Kjøkkenet i første etasje har profilerte fronter, laminatbenkeplate og ventilator med avtrekk ut, hvor over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Kjøkkenene på loft og i underetasje har glattere fronter og stålbeslag, men mangler avtrekk og ventilasjon. På kjellerkjøkkenet er det i tillegg registrert drypping og lekkasje fra blandebatteriet samt løs innfesting av vanntilførselen.

Sanitærrommene består av bad i første etasje, bad i kjeller samt vaskerom i kjeller, samtlige oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 uten fremlagt dokumentasjon. Våtrommene har



passert sin forventede tekniske levetid, og det må påregnes fullstendig totalrehabilitering av membran, tettesjikt, sluk og rørapplegg for at de skal tåle normal bruk etter dagens standard. Toalettrommet på loftet mangler tilfredsstillende ventilasjon ut fra gjeldende forskriftskrav.

Oppvarming

Oppvarming skjer via vedfyring og elektrisitet. Det er montert vedovn tilknyttet mursteinspipe i stuen i første etasje, samt egen vedovn i kjellerstuen, for øvrig supplert med elektrisk oppvarming.

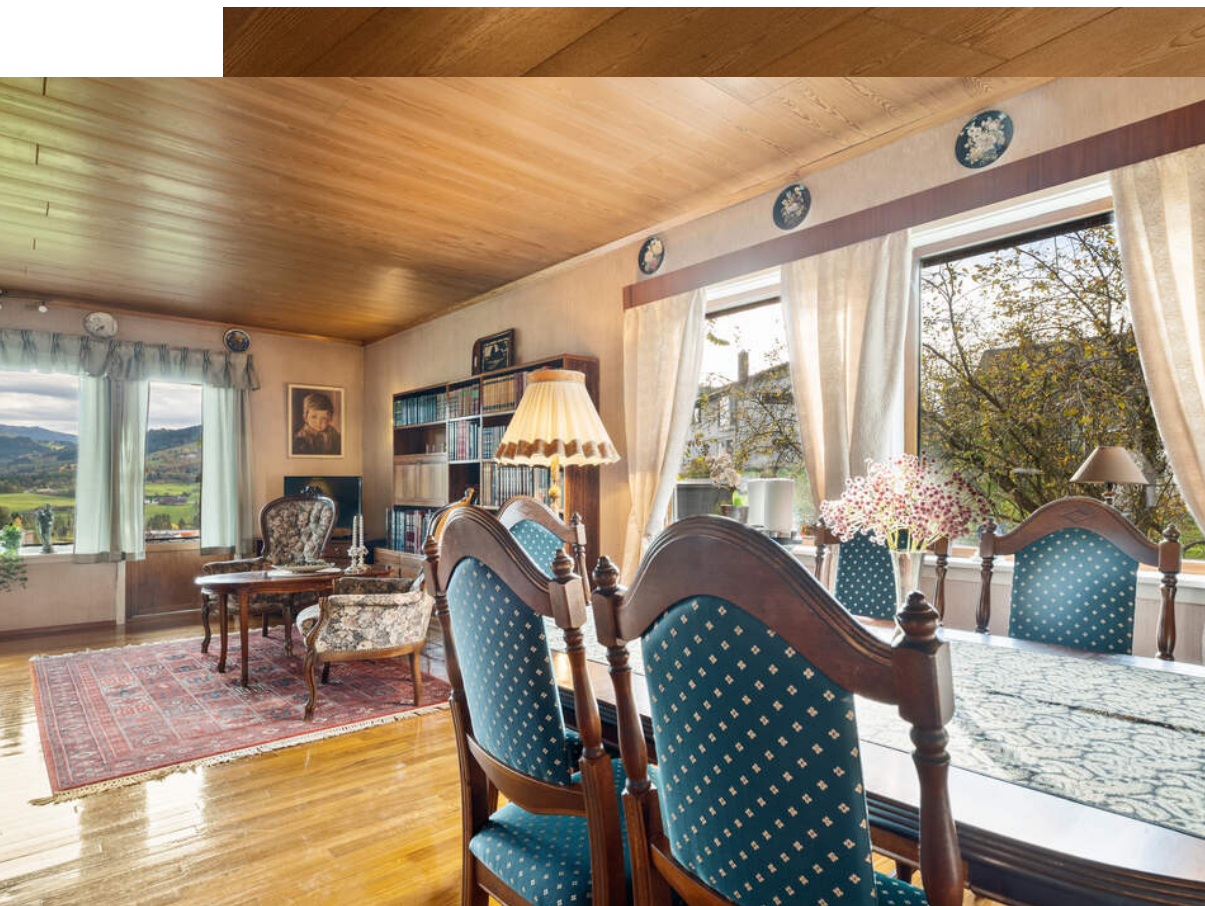
Info energiklasse

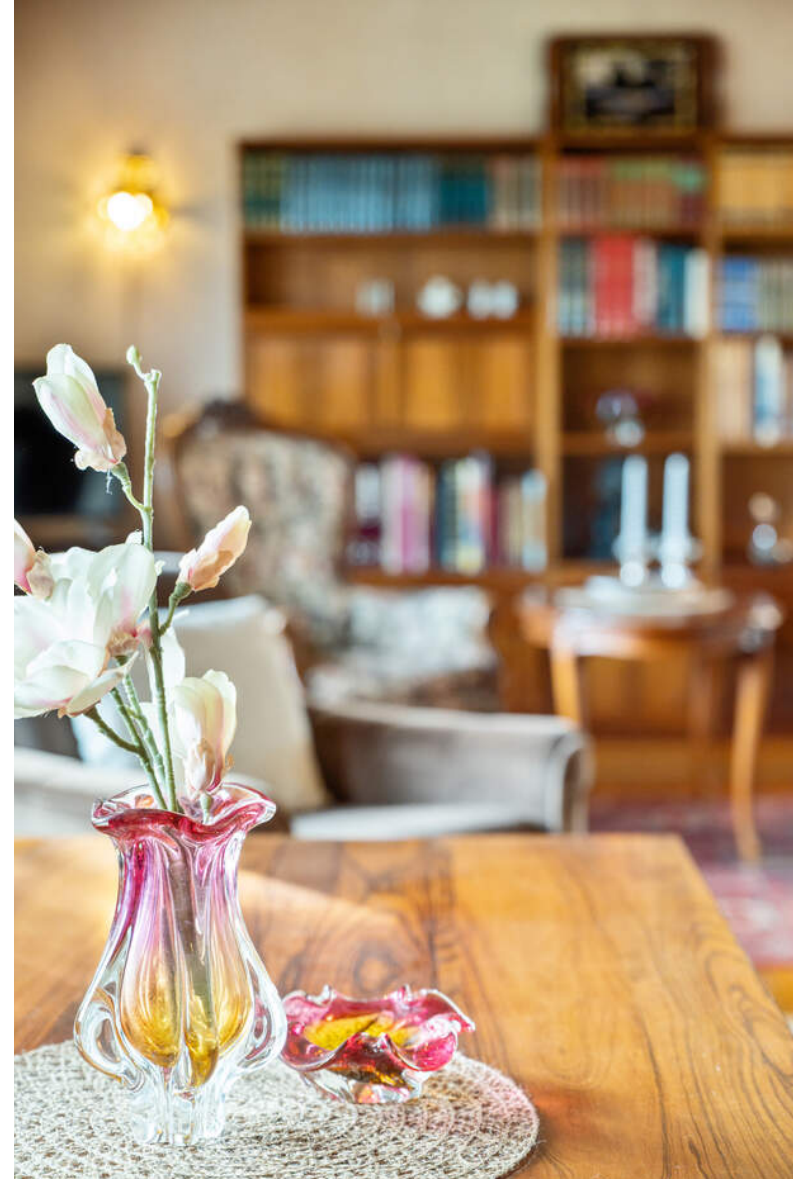
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.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



STUE







HAGE OG VERANDA

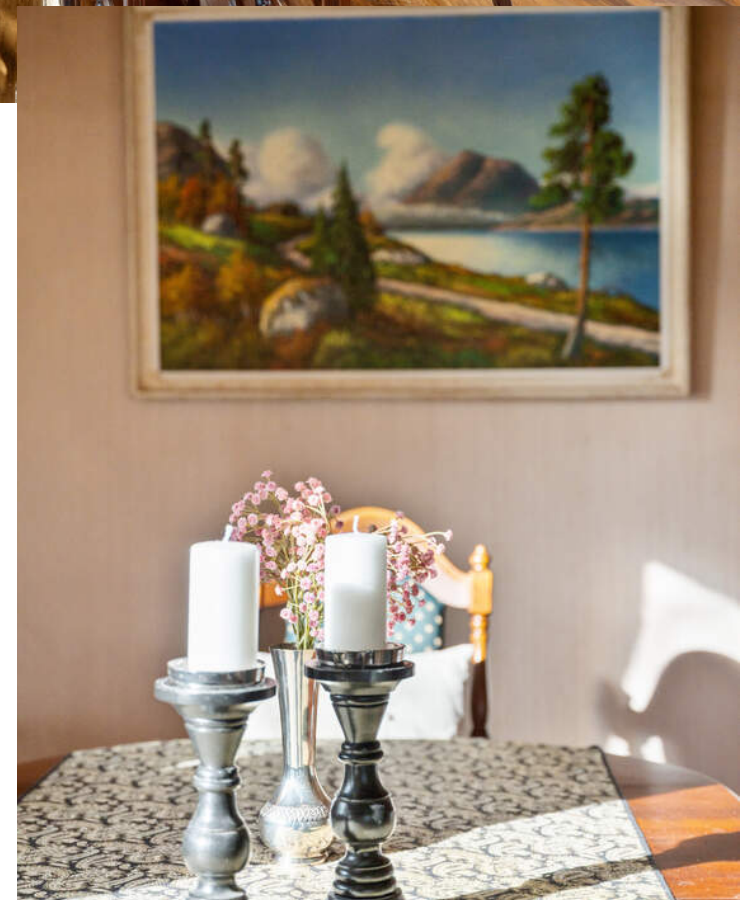








HYGGELIG SPISEPlass

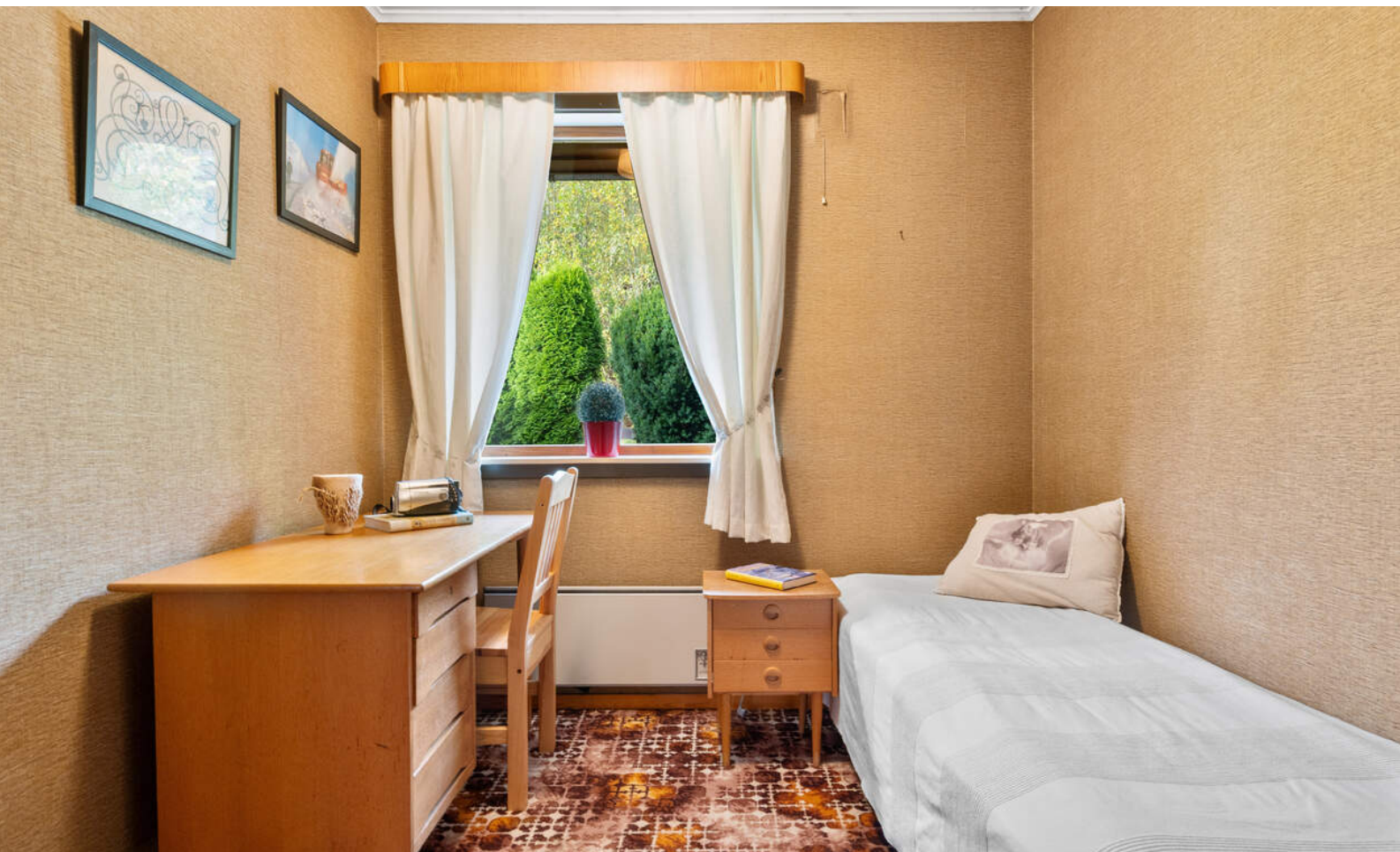






SOVEROM 1.ETG







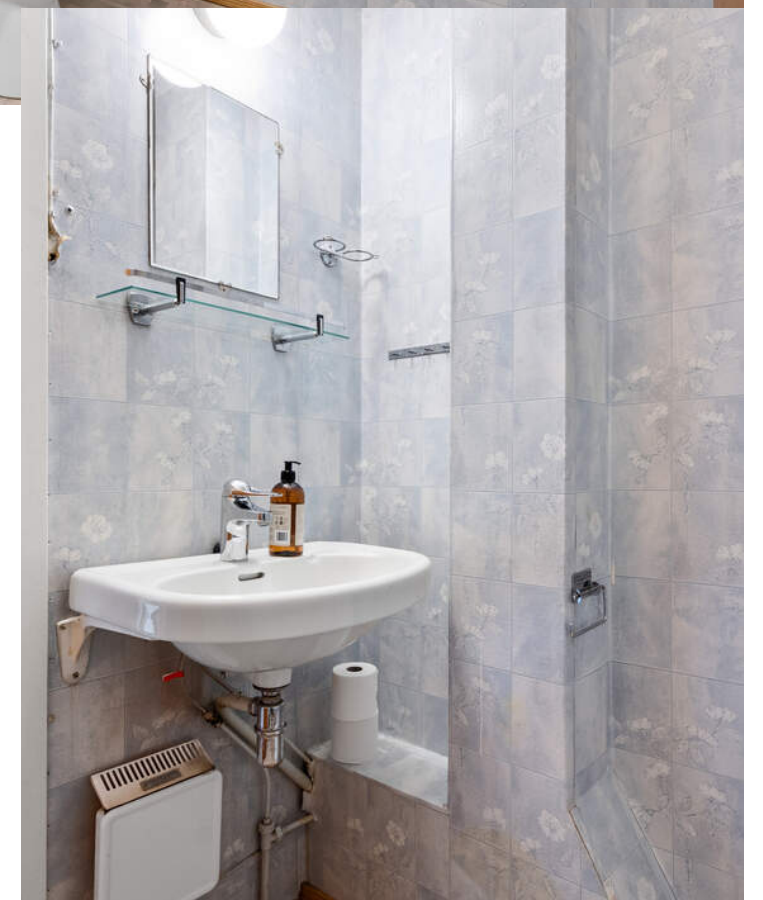
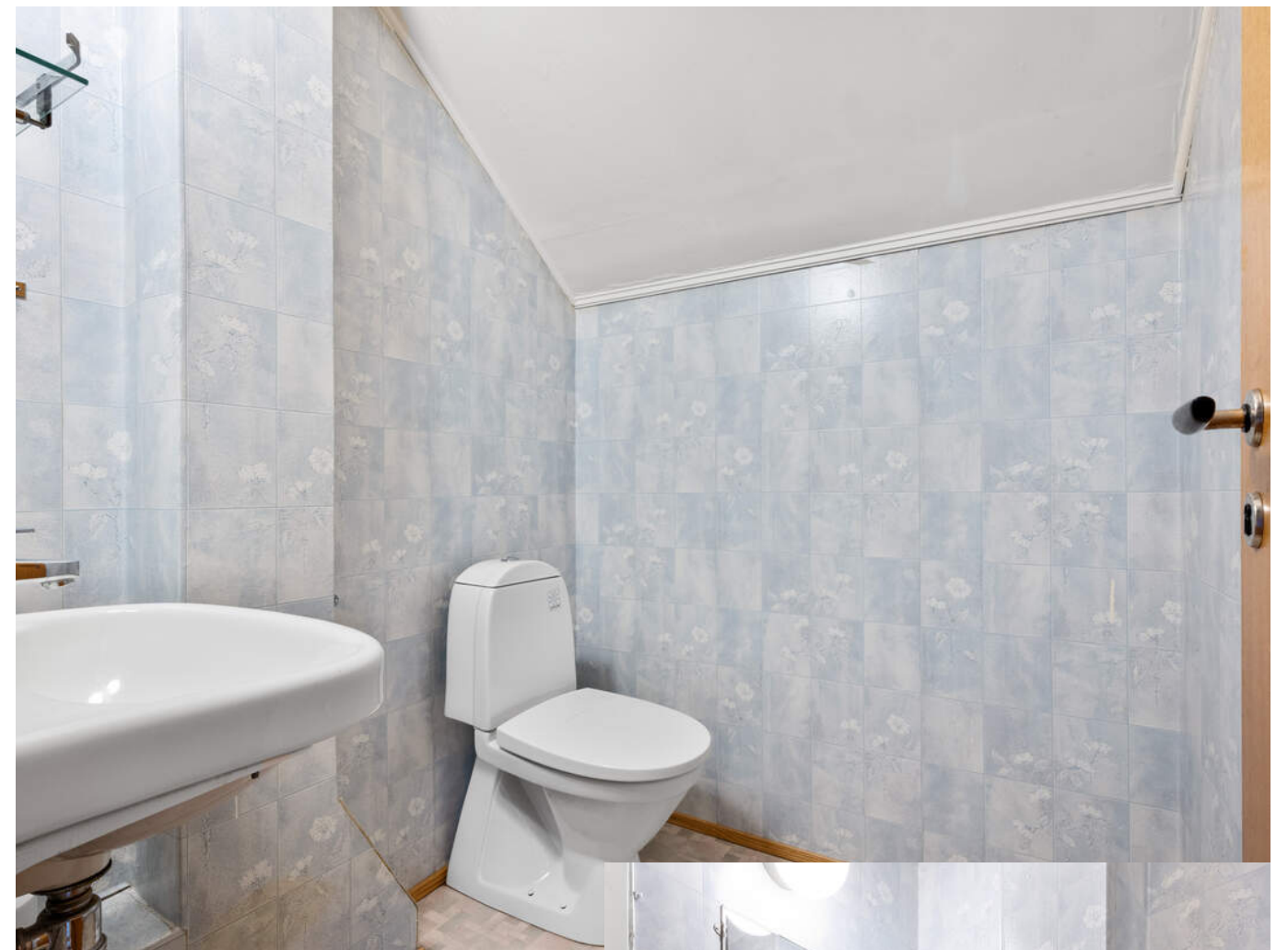
2.ETG



SOVEROM 2.ETG

Det er totalt 2 soverom i 2.etg.





WC 2.ETG

KJELLER



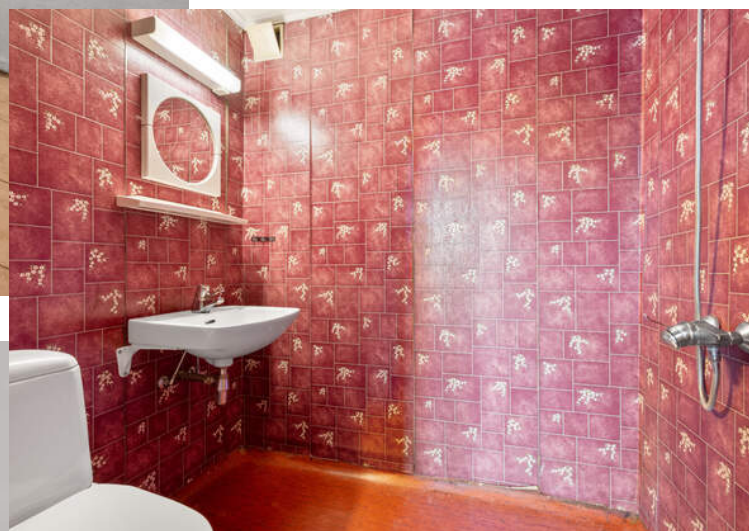


ROM I KJELLER SOM BLIR
BRUKT SOM KJØKKEN



KJELLER

I kjelleren er det bad, vaskerom og flere boder.

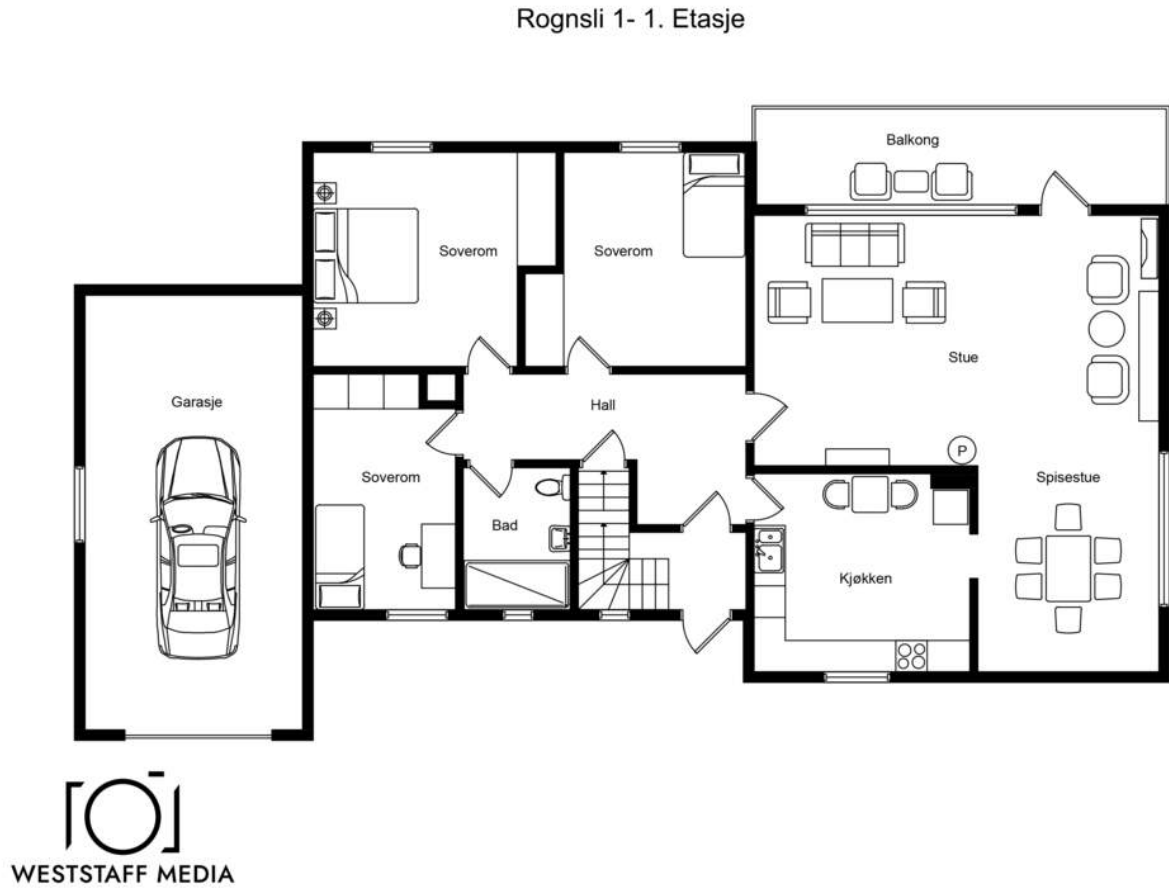




GARASJE



PLANTEGNINGER

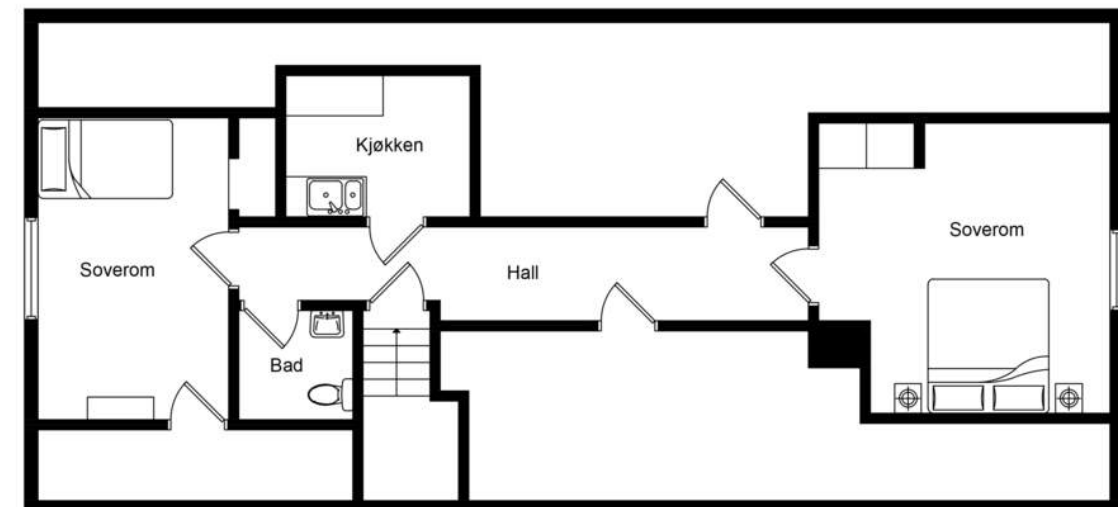


Rognsli 1- U. Etasje



[O]
WESTSTAFF MEDIA

Rognsli 1- Loft



[O]
WESTSTAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1103,50 m²

Beskrivelse av tomt

Svakt skrånende, samt pent opparbeidet og beplantet. Selve byggegrunnen er ukjent.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025

- Forbruksgebyr avløp 1 507,98 kr
 - Ny a kto vatn 699,19 kr
 - Ny a kto avløp 754,67 kr
 - Vassmålar adm kostn. 69,44 kr
 - Abonnementsgebyr avløp 628,44 kr
 - Ny a kto vatn 646,77 kr
 - Ny a kto avløp 698,11 kr
 - Innbetalt a kto vatn -1 083,49 kr
 - Innbetalt a kto avløp -1 169,44 kr
 - Egedomsskatt bustad 4 728,00 kr
 - Vassmålar adm konstn. 75,06 kr
 - Abonnementsgebyr vatn 635,59 kr
 - Forbruksgebyr vatn 1 397,11 kr
 - Abonnementsgebyr avløp 679,38 kr
 - Gebyr brannførebygging 678,00 kr
 - Abonnementsgebyr vatn 587,94 kr
- Sum: 11 532,75 kr

Kommunale avgifter

11.533,- for 2025

Eiendomsskatt

4.728,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 14 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg,

hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Deler av kjeller er tatt i bruk som soverom, bad, stue og kjøkken. Bruksendring fra hobbyrom og uinnredet kjellerdel, til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra brensel, matbu, grønnsaksrom, vaskerom, hobbyrom og uinnredet kjellerdel til stue, soverom, kjøkken, to boder og vaskerom ikke er byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Det er sendt inn søknad til Voss herad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjelleretasjen i henhold til byggesaksforskriften § 3-1. Det vites ikke om søknaden vil bli godkjent eller avslått.

Om søknad blir avslått, vil ikke selger følge dette opp noe mer og påtar seg heller ikke noe ansvar eller risiko i den forbindelse. Det vil være opp til kjøper hva de ønsker å gjøre med det evt. videre søknad. Evt. avslag på søknad gir ikke grunnlag for reklamasjon, kjøper overtar ansvaret og risikoen ved dette.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/49/256:
22.11.1965 - Dokumentnr: 1540 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:49 Bnr:153

01.01.2020 - Dokumentnr: 1281828 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:49 Bnr:256

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 15. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 600 000,00 (Prisantydning)

5 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
140 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

141 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
159 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 741 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 759 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Evelyn Kyte

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 56 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtagelse kr 0, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 12 000,

Kjerneinformasjon

Visning (pr. stk. / pr. time) kr 0
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 9 000, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 21 000, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 106 990
Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 845
Totalt kostnadsoverslag kr. 137 835
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Lindgrø

 Rognsli 1, 5705 VOSS

 VOSS kommune

 gnr. 49, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 Rapportdato: 15.10.2026 Oppdragsnr.: 18970-2232 Eiendomsverdi ref nr: ZO4512

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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



Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift eller annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 3 av 24

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

 Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 4 av 24

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1967

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere 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, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råde kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggesikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befarig.

Det er konstantert ein del svakheiter på boligen utvendig og innvendig og utbedring må her påreknast.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Lindgrø - Byggeår: 1967

UTVENDIG
Taket er tekkt med skifertakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et oppvarmet loftsrom. Det er opplyst om endring av loftkonstruksjonen/innredning i ettertid. Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys Det er teak hovedytterdør med glassfelt til 1. etasje og underetasje Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. El-port til garasje Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Det er veranda i betong

INNVENDIG
Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av

tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mursteinspipe og vedovn. Skorstein under tak og ildsted inngår ikke som obligatoriske kontrollpunkter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er derfor ikke tildelt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Det presiseres at takstmannen ikke har innsyn i eller kunnskap om eventuelle pålegg, feil eller avvik registrert av det lokale feiervesen/brannvesen. Kjøper oppfordres til å kontakte feiervesenet for å få oversikt over feings- og tilsynsrapporter før et eventuelt kjøp. Gulv er av betong, og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Innvendig trapp er en lakkert tretrapp. Deler av av garasje er kledd med eternittplater (vegg/tak)

VÅTROM
Våtrom › 1. Etasje › Bad (3,8 kvm)
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom (10,9 kvm)
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad (2,8 kvm)
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN
Kjøkken › Loft › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er oppvaskkum av stål.

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. 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 lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg. Ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken (11,2 kvm)
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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.

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

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 lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken (7,2 kvm)
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum av stål.

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. 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 lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

SPESIALROM
Klaffeventil i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). 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. Det er en 167 liters varmtvannstank som er montert i kjeller

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere 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 varmtvannsbereder 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 sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder 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. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

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

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr: a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver. b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter. c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A. d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent Grunnmuren er av betong. Tomta er svakt skrånande Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1965. De har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1965, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Lindgrø
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger er fremlagt

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 5 av 24

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 6 av 24

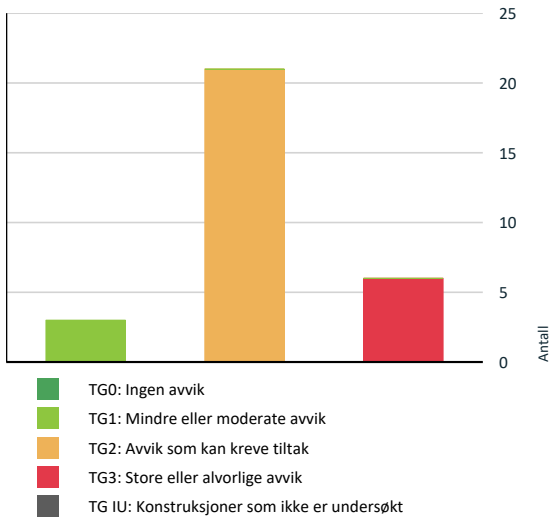
Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

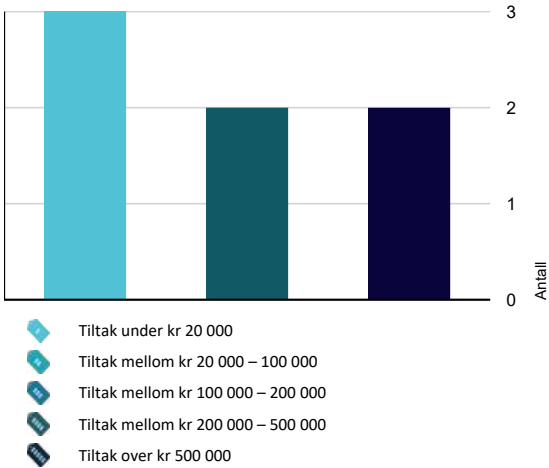


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salg ved fullmektig. Rekvirent av tilstandsrapport har ikkje vore eigar av leiligheita og har derfor begrensa oversikt over tilstanden.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Lindgrø

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,8 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (7,2 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom (10,9 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 kvm) > Generell [Gå til side](#)

2 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 7 av 24

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (11,2 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad (3,8 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (7,2 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom (10,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 8 av 24

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

LINDGRØ



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Har vært nytta av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Det må påregnes normal bruksslitasje på overflater, innredninger og tekniske installasjoner tilsvarende boligens alder. Forventet levetid på bygningsdeler: Flere av boligens opprinnelige komponenter (som taktekking, vinduer, ytterdører og våtrom) har nådd en alder der man må forvente at det kan oppstå behov for utbedringer eller større vedlikehold i årene som kommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vinds kier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Skade i nedløp
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Lokal utbedring
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.



Skade i nedløp

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et oppvarmet loftsrom. Det er opplyst om endring av loftkonstruksjonen/innredning i ettertid.

Vurdering av avvik:

- "Det er registrert gjennomgående spikere i undertak/sutaksbord [f.eks. på kaldloft / fra undersiden av takkonstruksjonen]. Det er ikke påvist / det er påvist [fuktskjolder / rustmerker] rundt spikergjennomføringene på befaringssiden."

Årsak:

"Byggeteknisk utførelse ved innfesting av sløyfer/lekter på oversiden av undertaket, samt eventuell kondensering på spikerspisser (kuldebro).

Konsekvens og risiko:

"Gjennomgående spikere kan fungere som kuldebrominer der fuktig inneluft kondenserer. Ved eventuell lekkasje eller kondens under primærtekingen kan vann ledes langs spikeren og inn i undertakskonstruksjonen."

Anbefalte tiltak:

"Dersom det er tørt: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men området bør holdes under oppsyn ved fuktig vær / snøsmelting. [Hvis fuktskjolder: Tetting på oversiden ved neste tekkeutskiftning eller lokal utbedring/forsegling

Konsekvens/tiltak

- Byggeteknisk utførelse ved innfesting av sløyfer/lekter på oversiden av undertaket, samt eventuell kondensering på spikerspisser (kuldebro). Gjennomgående spikere kan fungere som kuldebrominer der fuktig inneluft kondenserer. Ved eventuell lekkasje eller kondens under primærtekingen kan vann ledes langs spikeren og inn i undertakskonstruksjonen. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men området bør holdes under oppsyn ved fuktig vær / snøsmelting.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør med glassfelt til 1. etasje og underetasje. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. El-port til garasje. Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Betjeningsbryteren til den elektriske garasjeporten er defekt og betjenes per i dag ufagmessig med skrutrekker. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko og medfører fare for berøring av spenningsførende deler, kortslutning og skade på portåpnerens styringselektronikk

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Lokal utbedring

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Dør til kjeller

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda i betong

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstillende gjeldende forskrifter.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Skade i betong



INNVEDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Det er mursteinspipe og vedovn.
Skorstein under tak og ildsted inngår ikke som obligatoriske kontrollpunkter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er derfor ikke tildelt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Det presiseres at takstmannen ikke har innsyn i eller kunnskap om eventuelle pålegg, feil eller avvik registrert av det lokale feiervesen/brannvesen. Kjøper oppfordres til å kontakte feiervesenet for å få oversikt over feings- og tilsynsrapporter før et eventuelt kjøp.



Vedovn i stue 1. etasje



Vedovn i kjellerstue

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong, og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Pussen og malingen har løsnet, sprukket opp og falt av over et større område i sonen mot gulvet.
- Kalk- og saltutslag: Det fremstår som krystallisering/saltutslag (kalsium/nitrat) bak pussen, som skjer når fukt vandrer gjennom muren og fordampes fra insidelfaten. Mørke fuktskjolder og nedbrytning: Muren under pussen bærer preg av at fukttilgangen har pågått over lengre tid.

Konsekvens/tiltak

- Svekket eller manglende utvendig fuksikring/drenering (alder/kapillæroppsgug fra grunnen), samt bruk av for tett overflatebehandling på innside som hindrer fordamping.
- Videre nedbrytning av puss og murtetting. Økt risiko for dårlig inneklime og muggsoppvekst ved kontakt med organiske materialer.
- Tiltak: "Utvendig fuksikring og drenering må undersøkes og trolig reetableres. På innsiden må løs puss meisle bort, muren må få tørke opp, og det må eventuelt pusses på nytt med en diffusjonsåpen kalk- eller sementmørtel uten tett mal

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Deler av av garasje er kledd med eternittplater (vegg/tak)

Vurdering av avvik:

- Deler av garasjen (vegg og/eller tak) er kledd med eternittplater. Eternittplater fra denne tidsperioden inneholder asbestfiber. Så lenge platene er hele, intakte og uforsstyrret, utgjør de ingen umiddelbar helsefare. Ved slitasje, skader, boring, kapping eller demontering kan det imidlertid frigjøres helseskadelig asbeststøv.
- old eller rivearbeider gjelder det egne forskrifter for håndtering og deponering.

Konsekvens/tiltak

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Platene har nådd en høy alder. Ved framtidige endringer, vedlikehold eller rivearbeider gjelder det egne forskrifter Platene bør holdes intakte og overflatebehandles/males for å binde fibre. Ved eventuell demontering eller utskifting må arbeidet utføres i samsvar med gjeldende regelverk for asbesthåndtering, og avfallet må leveres til godkjent mottak for farlig avfall.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD (3,8 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000



1. ETASJE > BAD (3,8 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

KJELLER > VASKEROM (10,9 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM (10,9 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

KJELLER > BAD (2,8 KVM)

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 13 av 24

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000



KJELLER > BAD (2,8 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).



Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 14 av 24

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er oppvaskkum av stål.

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.

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 lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.



Røropplegg i skap under vask

LOFT > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN (11,2 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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. 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.



Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > KJØKKEN (11,2 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > KJØKKEN (7,2 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum av stål.

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. 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.

Vurdering av avvik:

- Vanntilførsel er ikkje festas til vegg.

- Det er registrert lekkasje og drypping fra blandeblenderiet. Omstendigheten skyldes ordinær slitasje på pakninger, patron eller innvendig innsats.

Konsekvens/tiltak

- Trykkslag ved tapping og stenging kan føre til bevegelse og lekkasje som følger av avviket.

- Risiko for fuktskader på tilstøtende innredning eller bygningsdeler dersom lekkasjen øker eller overses over tid, samt unødig vannforbruk. Det må foretas utbedring ved skifte av pakninger/innsats, eller utskifting til nytt blandeblenderiet. Arbeidet bør utføres av rørlegger.



Røropplegg i skap under vask



Lekkasje fra kran

KJELLER > KJØKKEN (7,2 KVM)

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTRUM

LOFT > TOALETTRUM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Klaffeventil i tak

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 167 liters varmtvannstank som er montert i kjeller

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere 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 varmtvannsbereder 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 sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder 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.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 15 av 24

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 16 av 24

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

**Elektrisk anlegg**

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

**Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.



Flassing i maling, pga fukt

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

**Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal betongavskalling med eksponert og kraftig korrodert armering på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• For lite betongoverdekning over armeringen i kombinasjon med fuktpåkjenning og karbonatisering i betongen over tid. Armeringen utvider seg når den rustet og sprenger løs betong. Uten utbedring vil skadeområdet utvides og fukt få lettere adgang til konstruksjonen.
Lokal reparasjon stanser korrosjonen der og da, men dersom muren står under konstant fuktpåkjenning fra terrenget, bør det vurderes tiltak på utvendig drensstrikk/grunnmursplast.



Skade i overflate mur, synling armering som er rustet

**Terrengforhold**

Beskrivelse
Tomta er svakt skrånande

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

**Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**

Beskrivelse
Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1965. De har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1965, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

**Helse, miljø og sikkerhet**

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO


Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO


Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

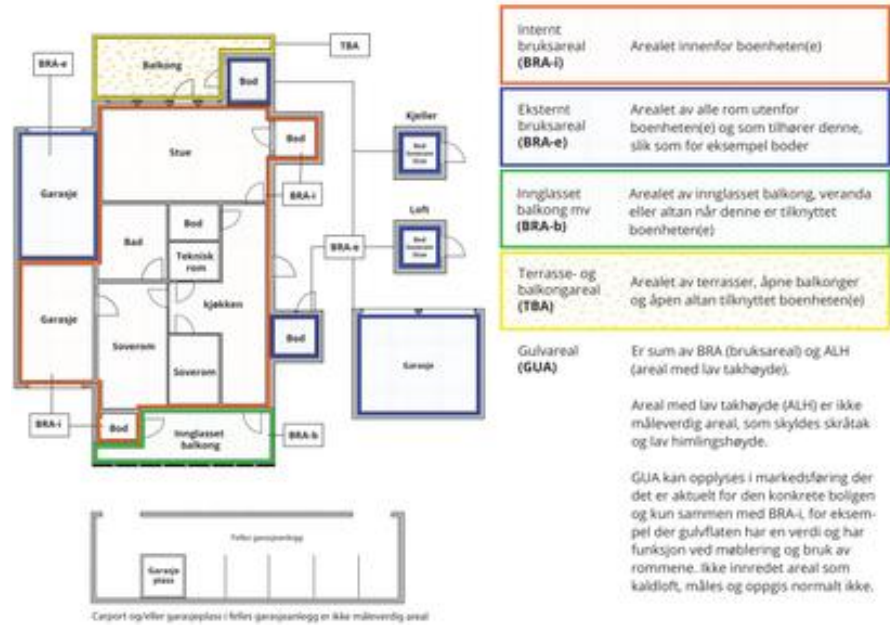
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Lindgrø

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	53			53	
1. Etasje	98	15		113	10
Kjeller	95			95	
SUM	246	15			10
SUM BRA	261				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom, kjøkken, 2 soverom, gang, 2 kott		
1. Etasje	Vindfang m/trapp (3,6 kvm), soverom (8,8 kvm), soverom 2 (12,8 kvm), soverom 3 (11,2 kvm), stue (38,1 kvm), trapperom (2,3 kvm), kjøkken (11,2 kvm), bad (3,8 kvm), gang (8,7 kvm)	Garasje m/grav	
Kjeller	Vindfang (1,9 kvm), kjøkken (7,2 kvm), kjellerstue (17,5 kvm), lager/gang (35,2 kvm), bod (3,3 kvm), bod 2 (8,5 kvm), vaskerom (10,9 kvm), soverom (9,5 kvm), gang 2 (6,0 kvm), bad (2,8 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Gjelder loft med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Kjeller: soverom/kjellerstue/kjøkken, gang og bad
Loft: kjøkken

☒ Ja ☐ Nei

Det er ikkje søkt Voss herad om bruksendring..
Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hoveddel eller omvendt er søknadspliktig. Det gis ingen garanti for at en eventuell tillatelse til bruksendring vil innvilges

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 21 av 24

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	49	256		0	1103.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Rognsli 1							
Hjemmelshaver Kyte Gunnar (død)							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg i etablert område med tilsvarande bebyggelse.
God utsikt og solgang på eigedommen.
Det er lett tilkomst til eigedommen som ligg like inntil offentlig veg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt som er opparbeida og beplanta

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 22 av 24

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	01.07.1965		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.09.2026	Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen,	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 23 av 24

Rognsli 1, 5705 VOSS
Gnr 49 - Bnr 256
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2232

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 24 av 24

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Rognsli 1, 5705 VOSS

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rognsli 1

Rognsli 1

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene

☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja, i 10 år sammenhengande og sporadisk i 59 år

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1967

Har eieren 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.

59 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Side 1

84

ROGNSLI 1

Selger

Framnes, Kirsten Kyte

Forbehold

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

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

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2010

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det blei sett inn nye vindaugo i stova

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Privat snekker

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Side 2

PROAKTIV.NO

85



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 53345465

Egenerklæringsskjema

Name

Kirsten Kyte Framnes

Date

2026-09-17

Identification

Kirsten Kyte Framnes



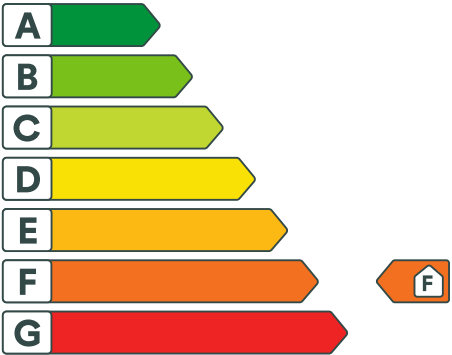
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest



Adresse Rognsli 1, 5705 VOSS	
Dato for energimerking 15.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-369717
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174918333
Gårdsnummer 49	Bruksnummer 256
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggår.



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 261,0 m²	Oppvarmet bruksareal 261,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 302,39



Rognsli 1, 5705 VOSS

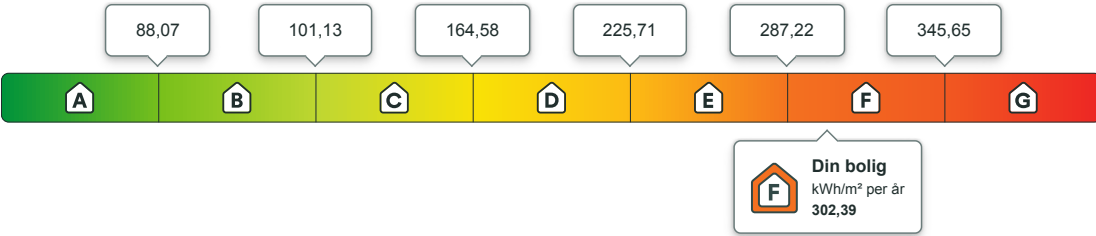


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 78 923,76	kWh/m² per år 302,39
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Rognsli 1, 5705 VOSS



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Rognsli 1, 5705 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

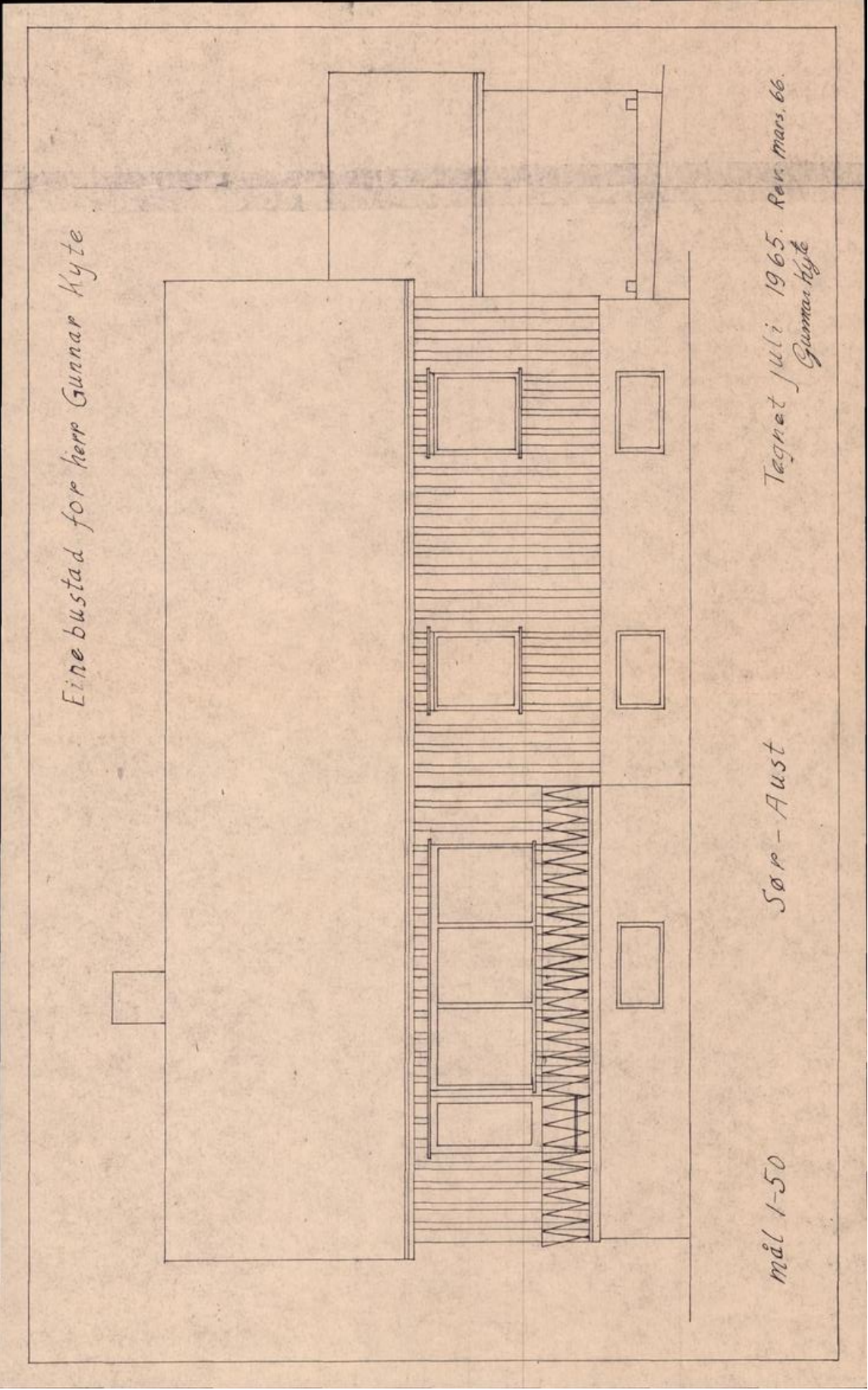
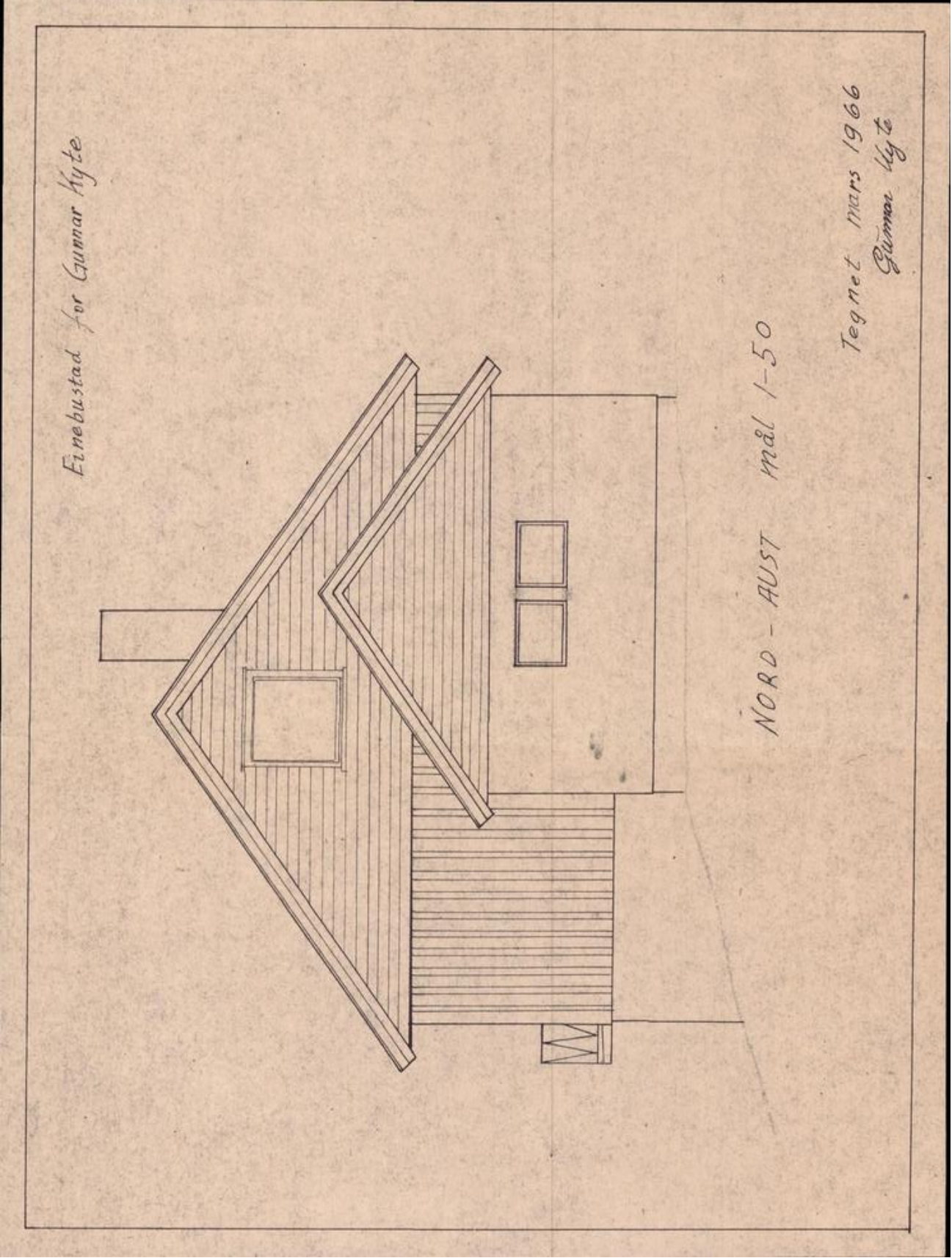
Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

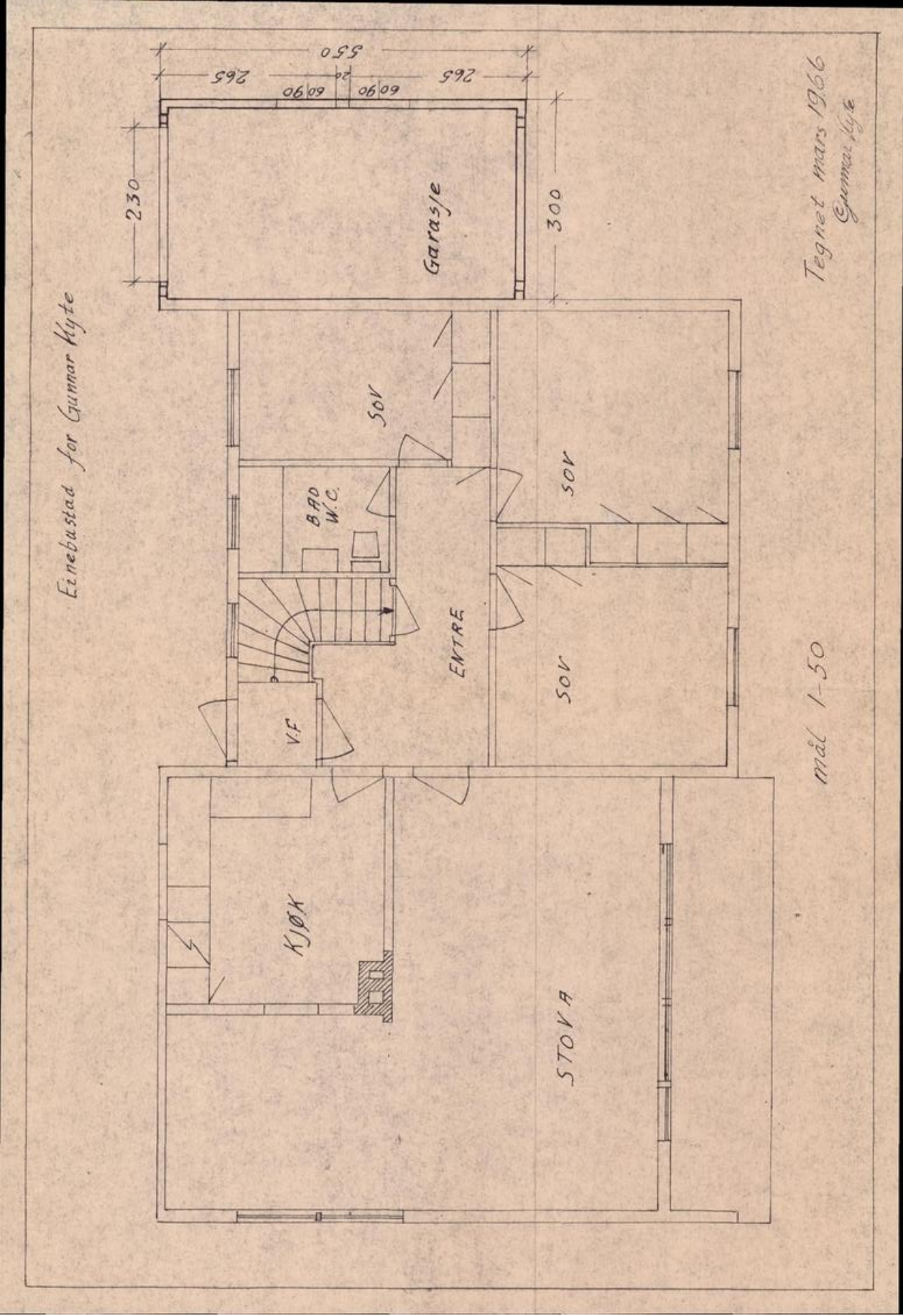
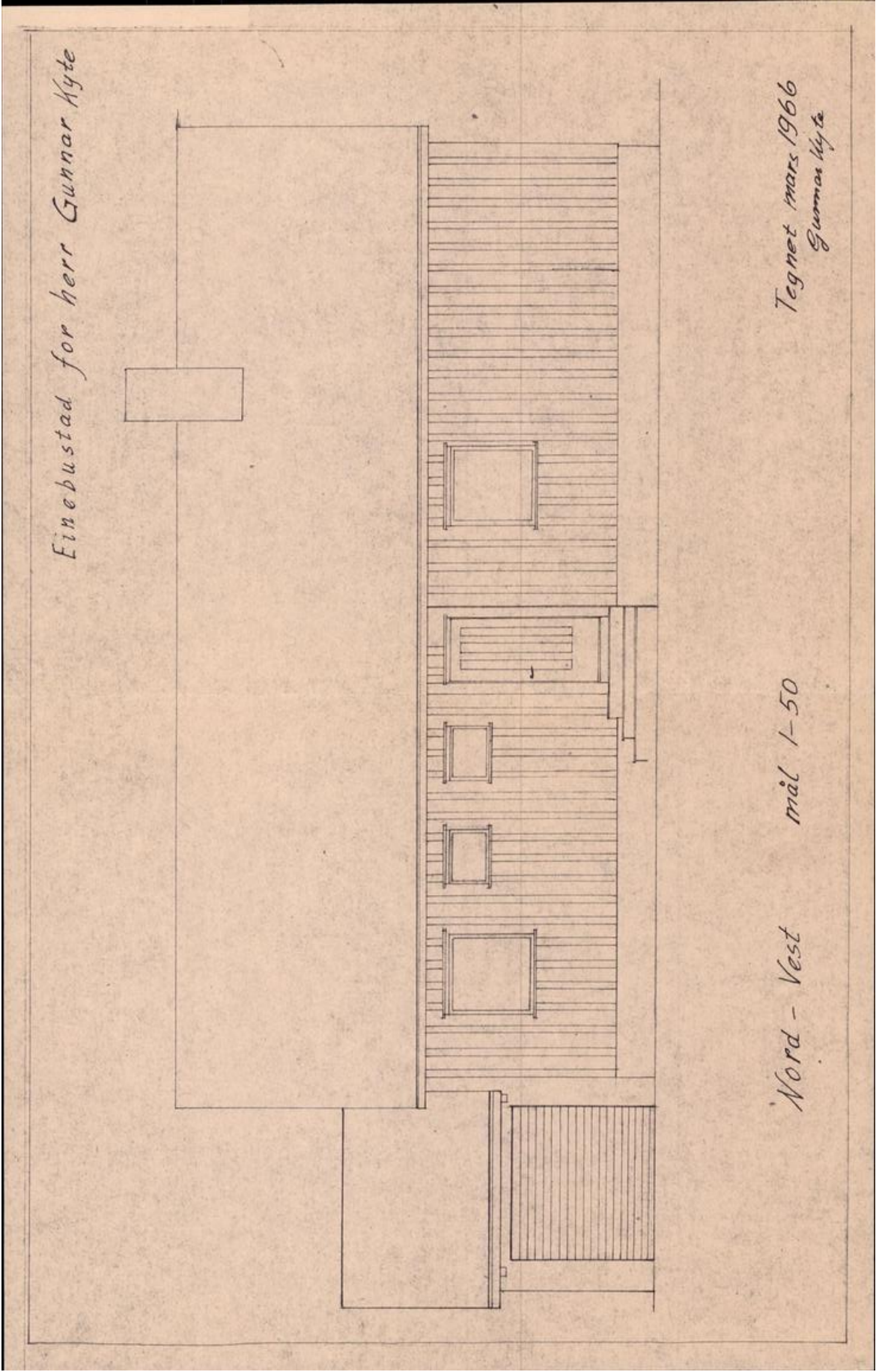
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

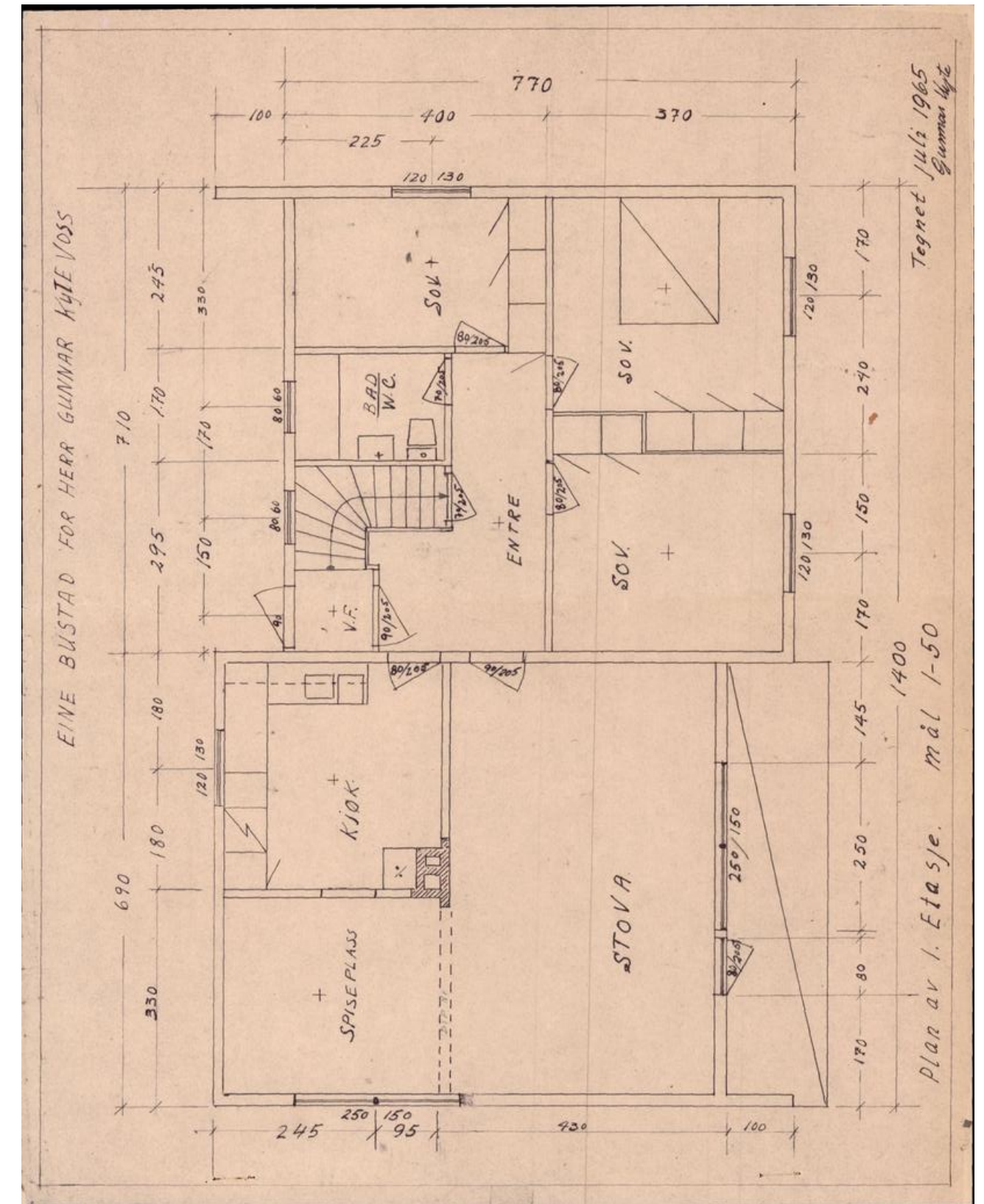
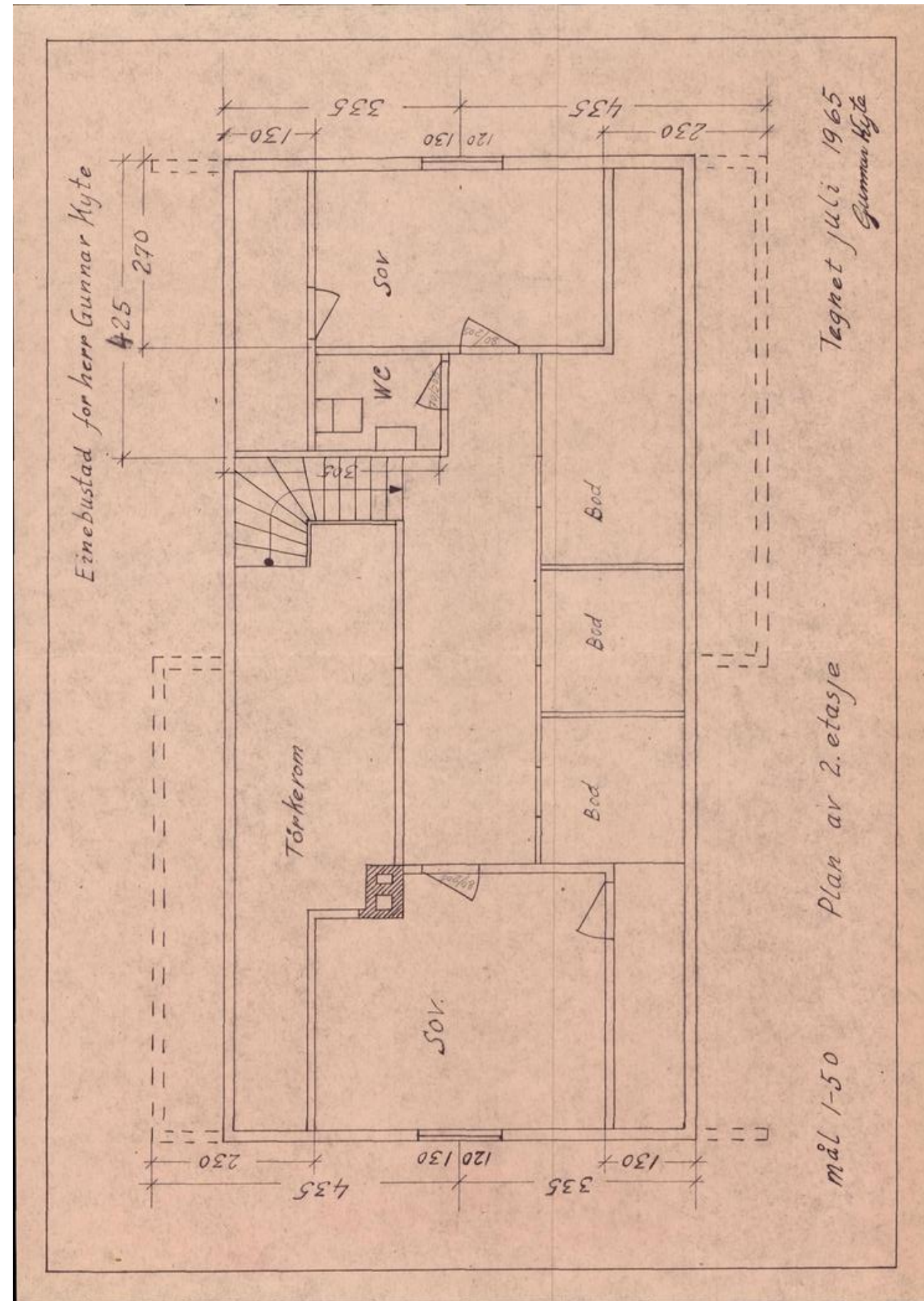
Tiltak på varmeanlegg

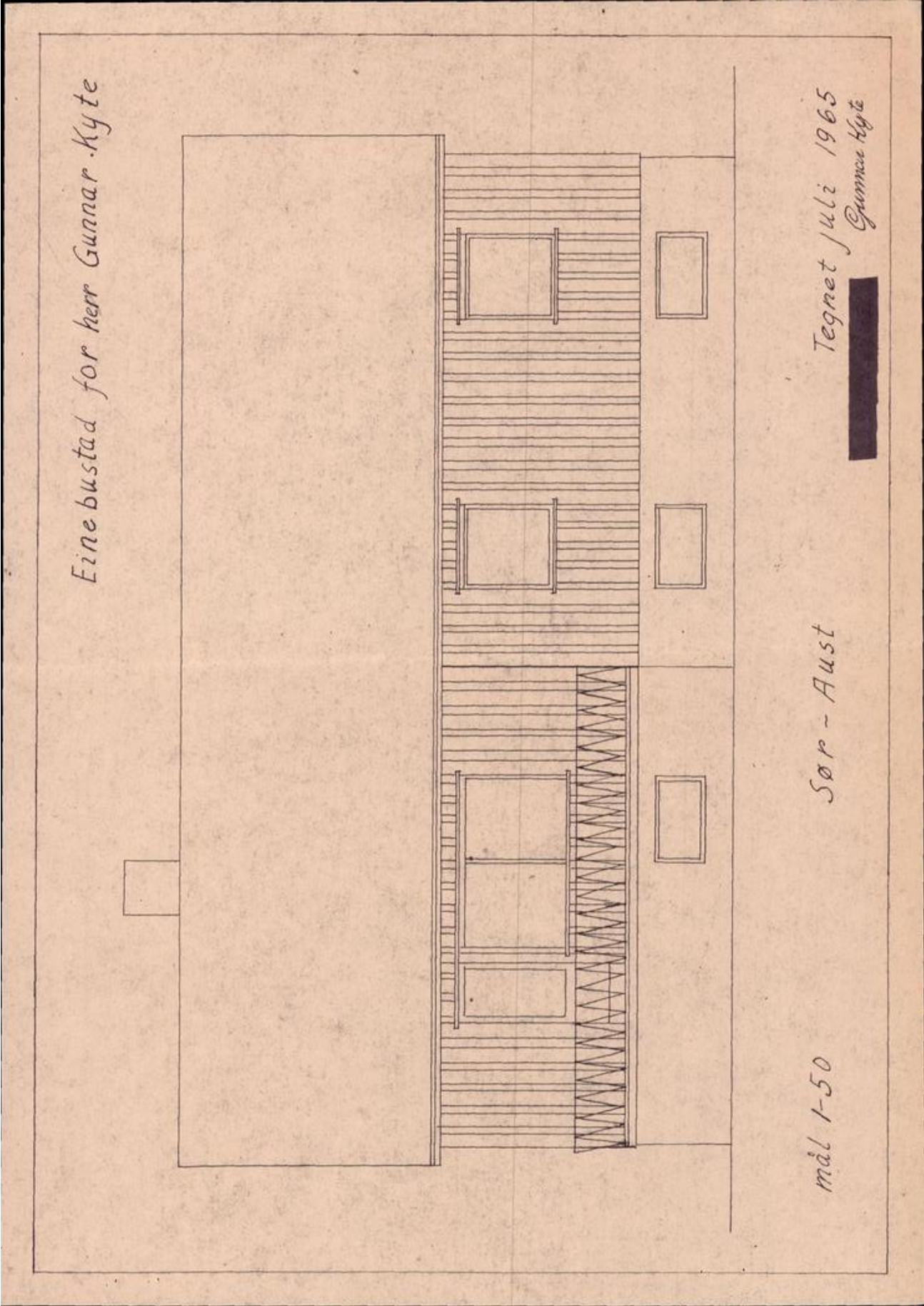
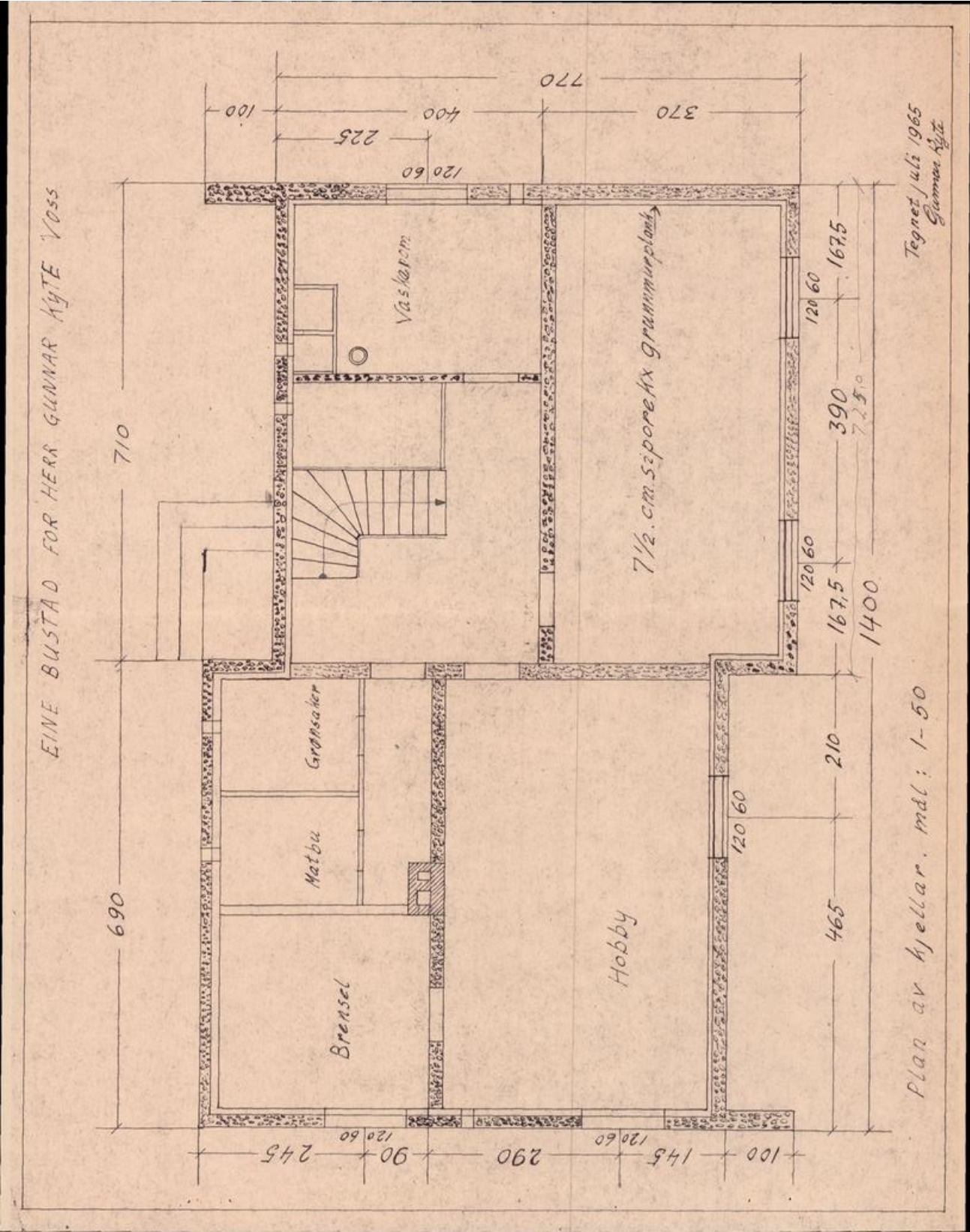
Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnrats, alternativt pelletskamin

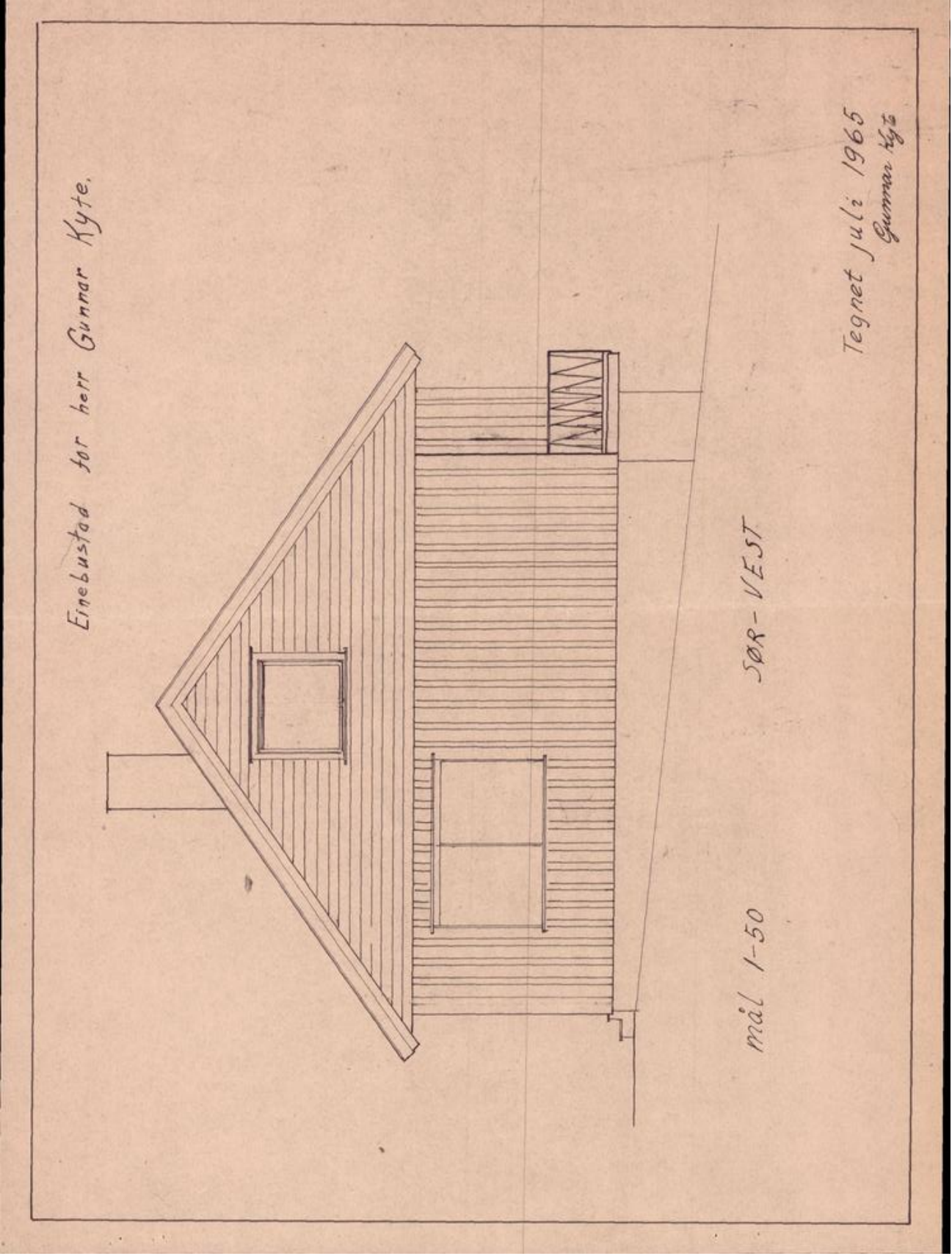
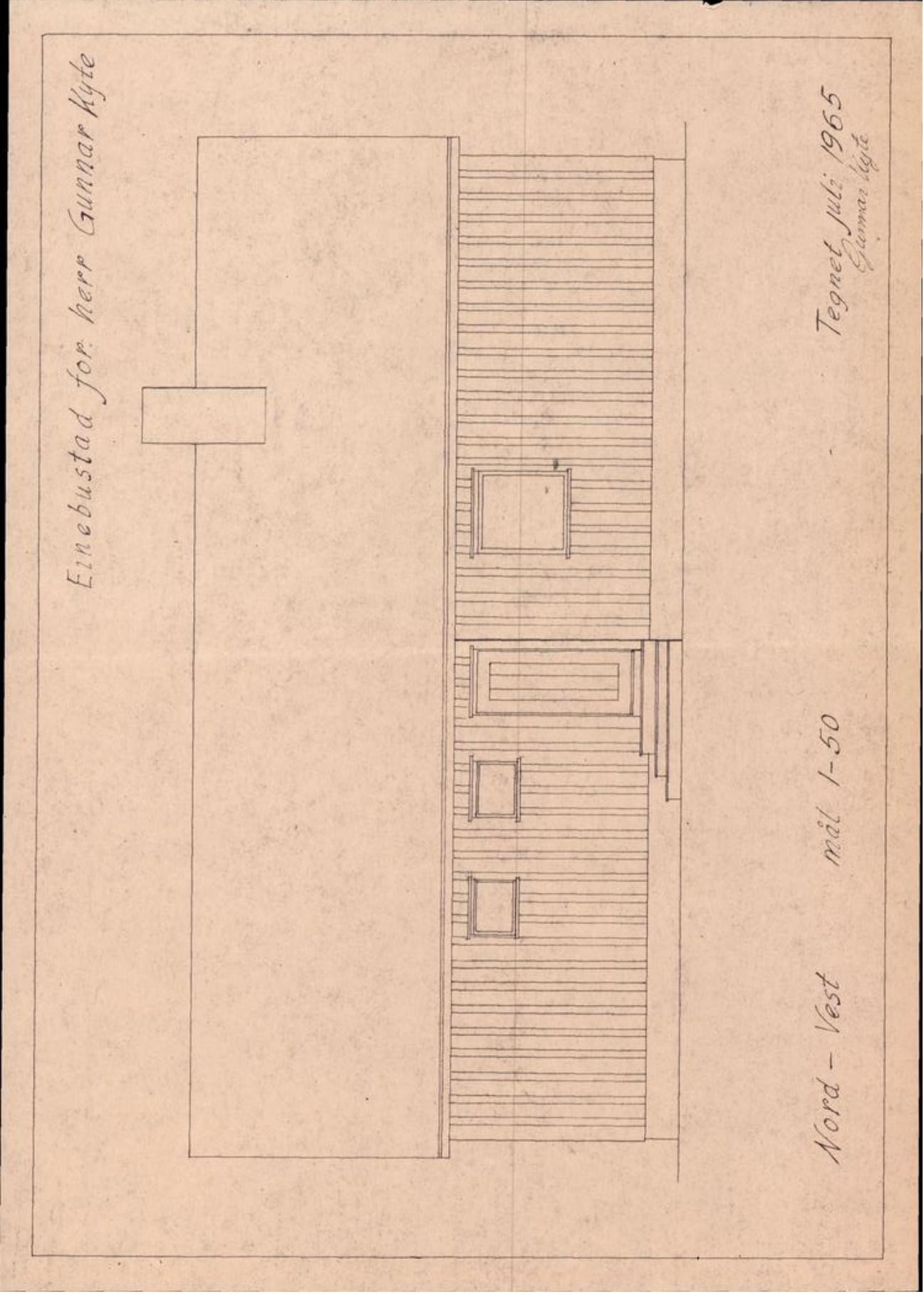
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnrats (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnrats og pelletskaminer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

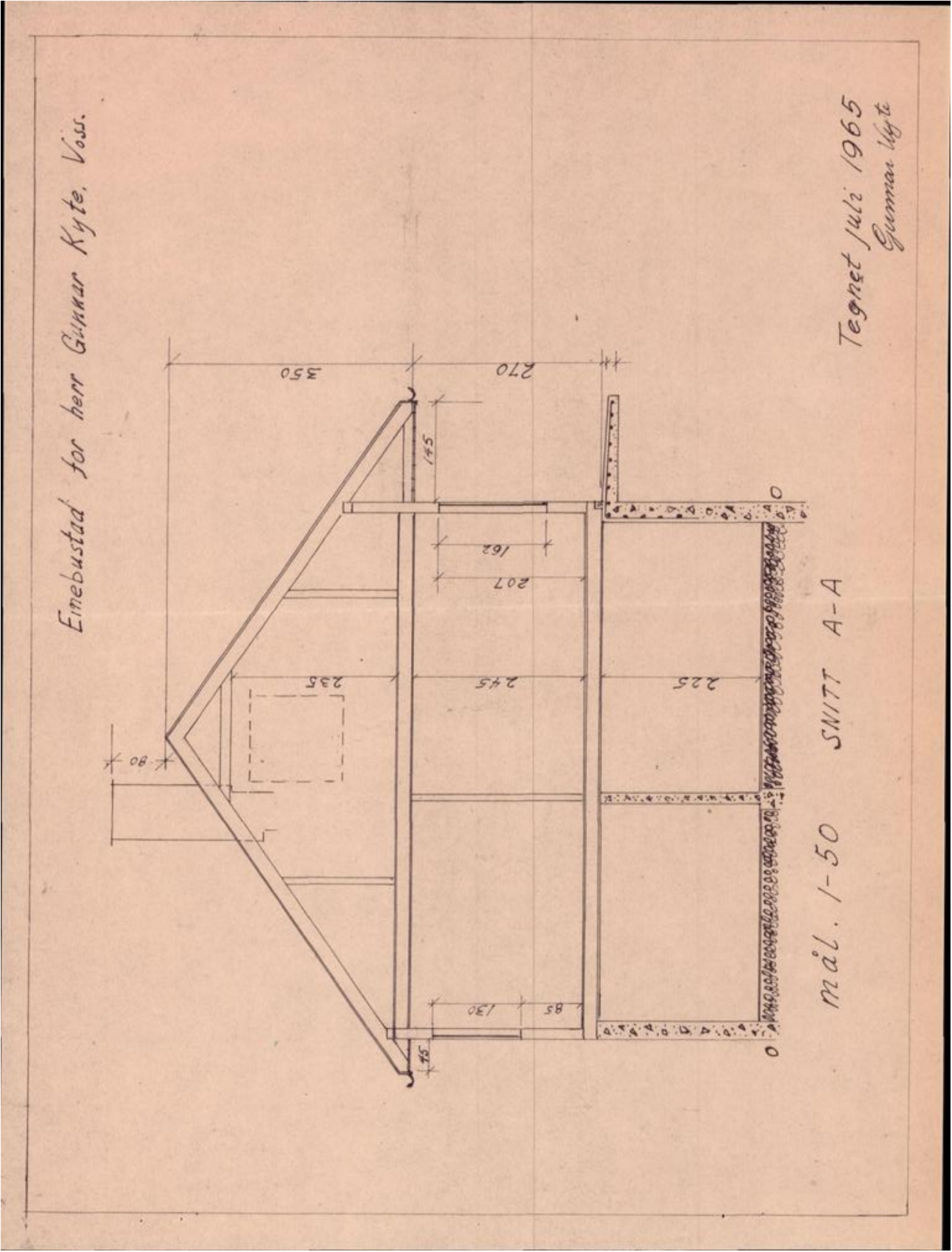
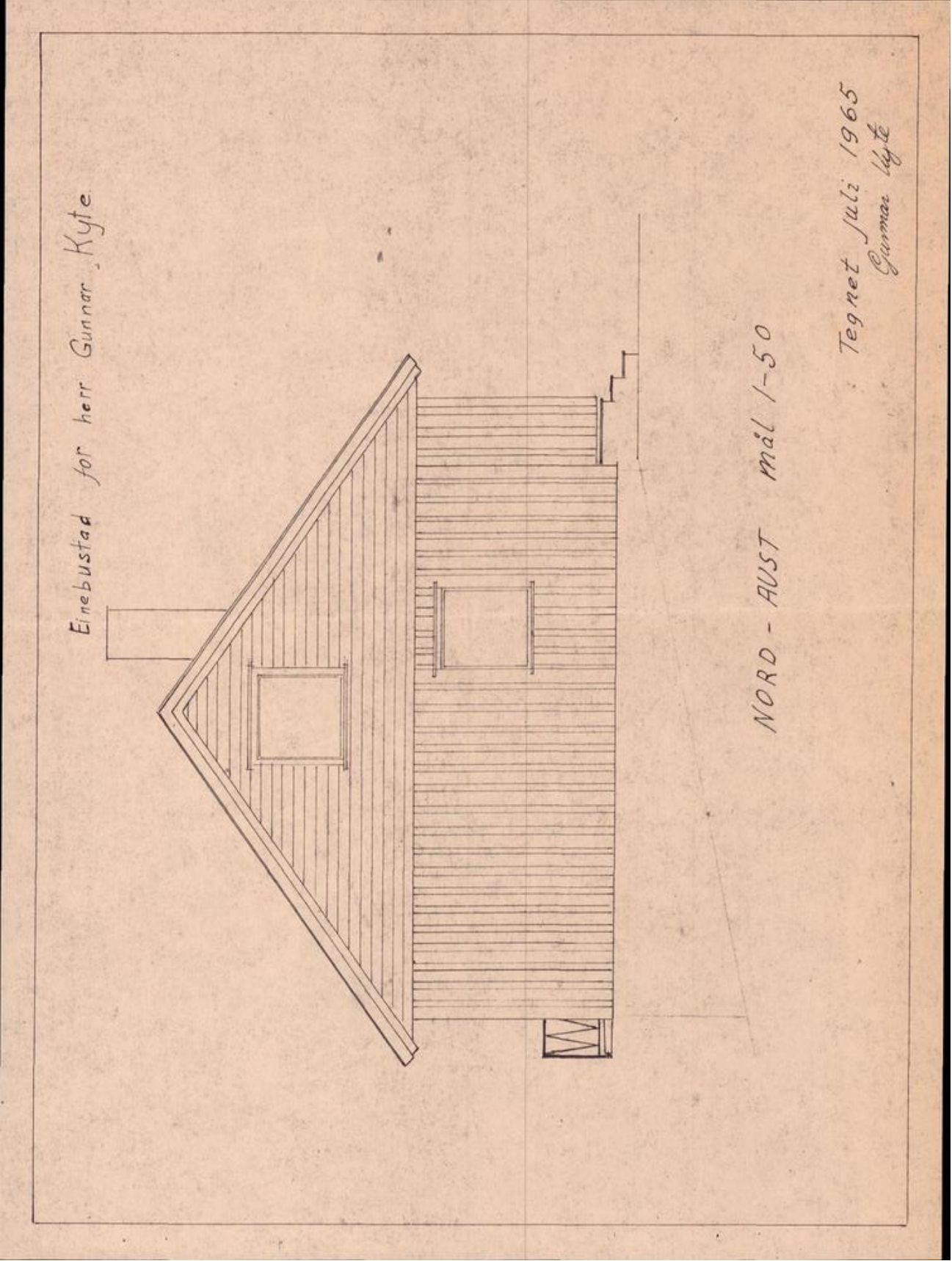


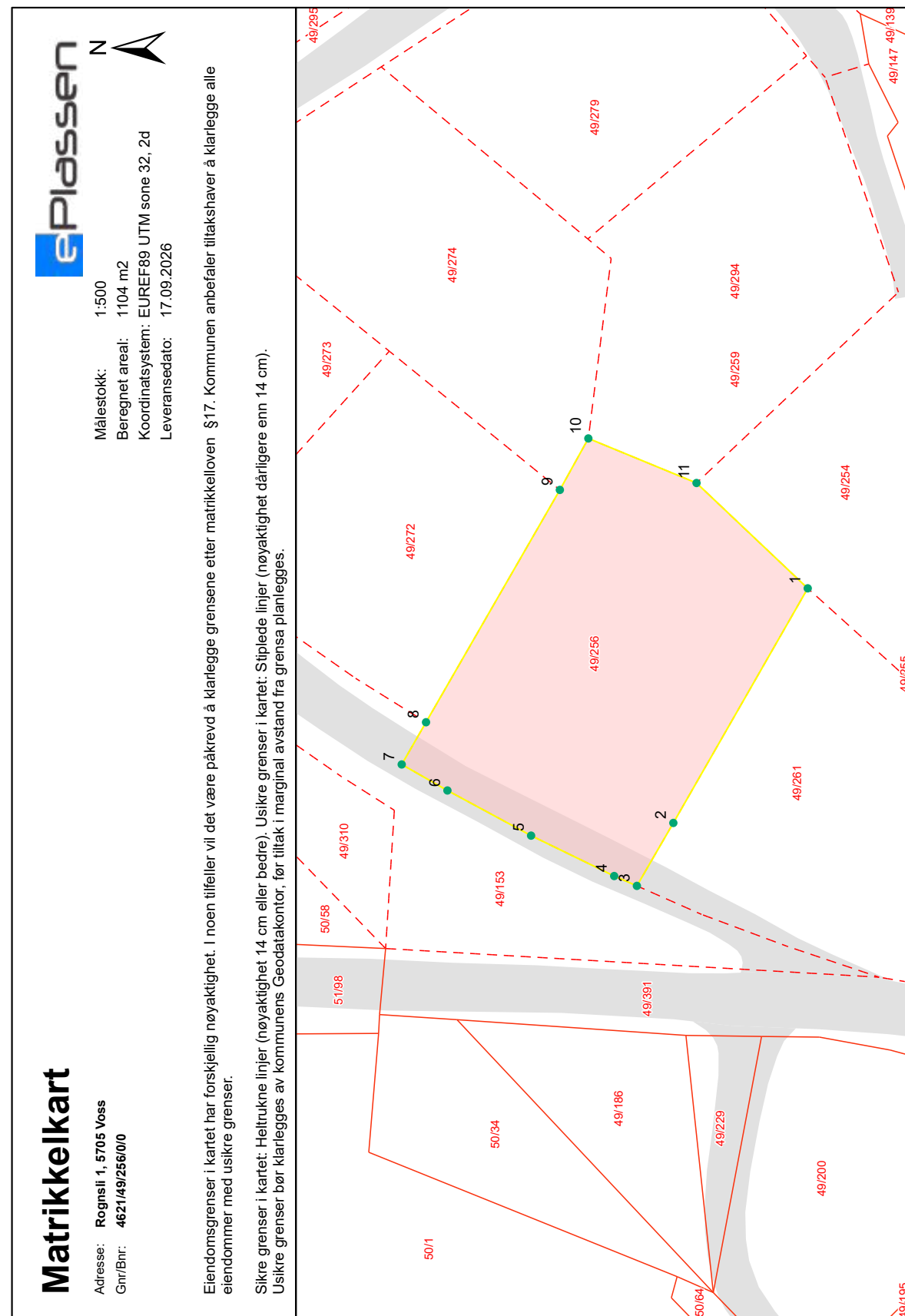
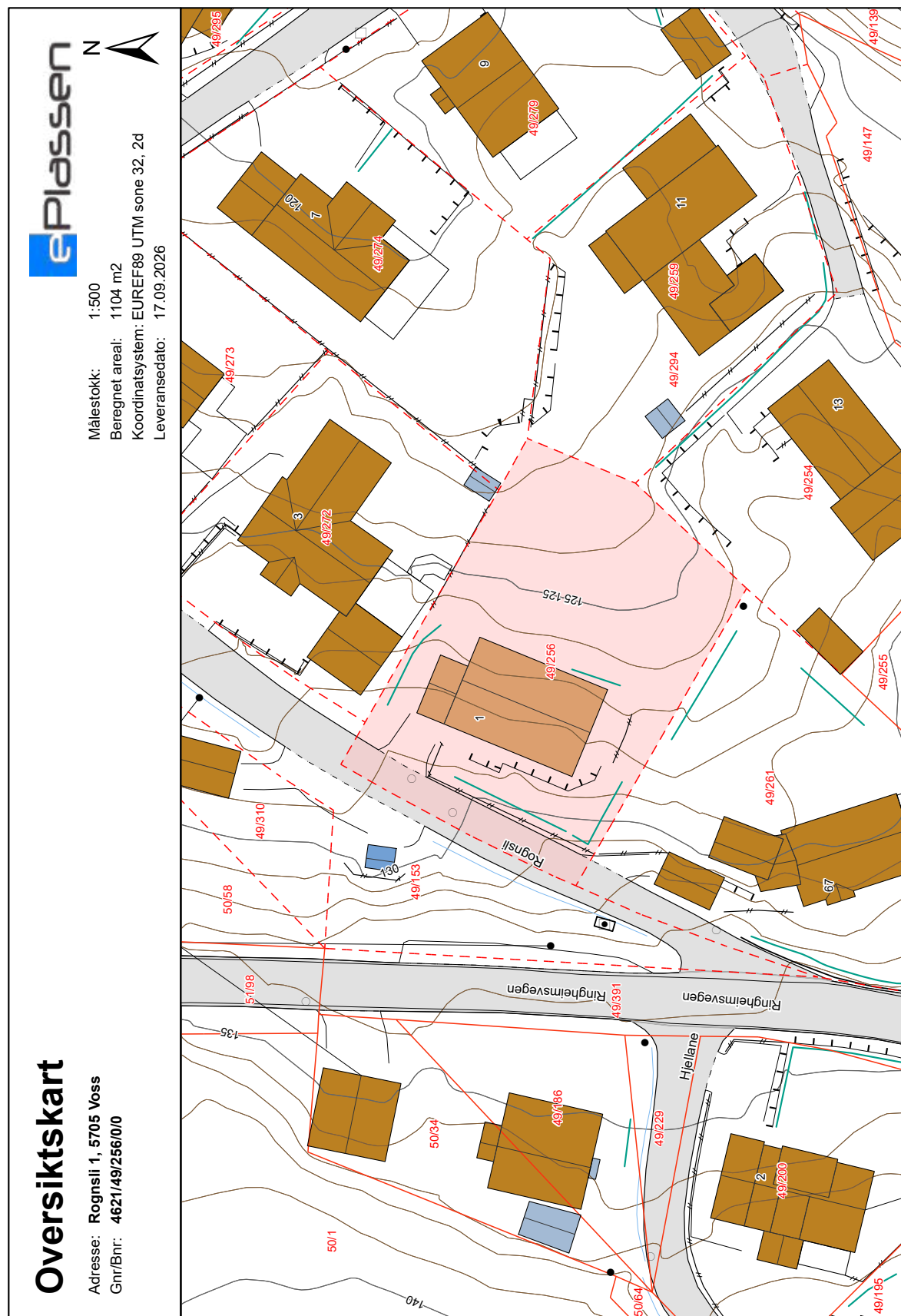












Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1104 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6725135.74	359532.92	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	28.64	0
2	6725149.94	359508.13	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	7.7	0
3	6725153.79	359501.48	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	2.62	0
4	6725156.19	359502.52	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	9.79	0
5	6725164.97	359506.79	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	10.07	0
6	6725173.81	359511.56	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	5.57	0
7	6725178.64	359514.31	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	5.16	0
8	6725176.07	359518.77	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	28.4	0
9	6725161.93	359543.32	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	6.23	0
10	6725158.92	359548.76	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	12.39	0
11	6725147.49	359544.05	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	16.22	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 17.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	256	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rognsli 1, 5705 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Forbruksgebyr avløp	1 507,98 kr
Ny a kto vatn	699,19 kr
Ny a kto avløp	754,67 kr
Vassmålar adm kostn.	69,44 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Ny a kto vatn	646,77 kr
Ny a kto avløp	698,11 kr
Innbetalt a kto vatn	-1 083,49 kr
Innbetalt a kto avløp	-1 169,44 kr
Eigedomsskatt bustad	4 728,00 kr
Vassmålar adm konstr.	75,06 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Forbruksgebyr vatn	1 397,11 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Sum	11 532,75 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassmålar adm kostn.	15%	1	138.00	1/1	0 %	138,00 kr	92,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	2251900	3.10	1/1	0 %	6 980,00 kr	4 653,34 kr
Ny a kto avløp	15%	54	29.16	1/1	0 %	1 574,86 kr	1 049,90 kr
Ny a kto vatn	15%	54	26.23	1/1	0 %	1 416,50 kr	944,34 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	13 378,61 kr	8 919,08 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 17.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	256	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rognsli 1, 5705 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13374840	706	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	54

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

Utskriftsdato: 17.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	256	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rognsli 1, 5705 VOSS								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttreddelse	22.10.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20tr%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	200 m²	
	KPHensynsonenavn	OM220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	1 103 m²	
	BestemmelseOmrådenavn	Ytre sentrumsavgrensing	
	KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses	
	Delareal	1 103 m²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

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 nærområdet

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

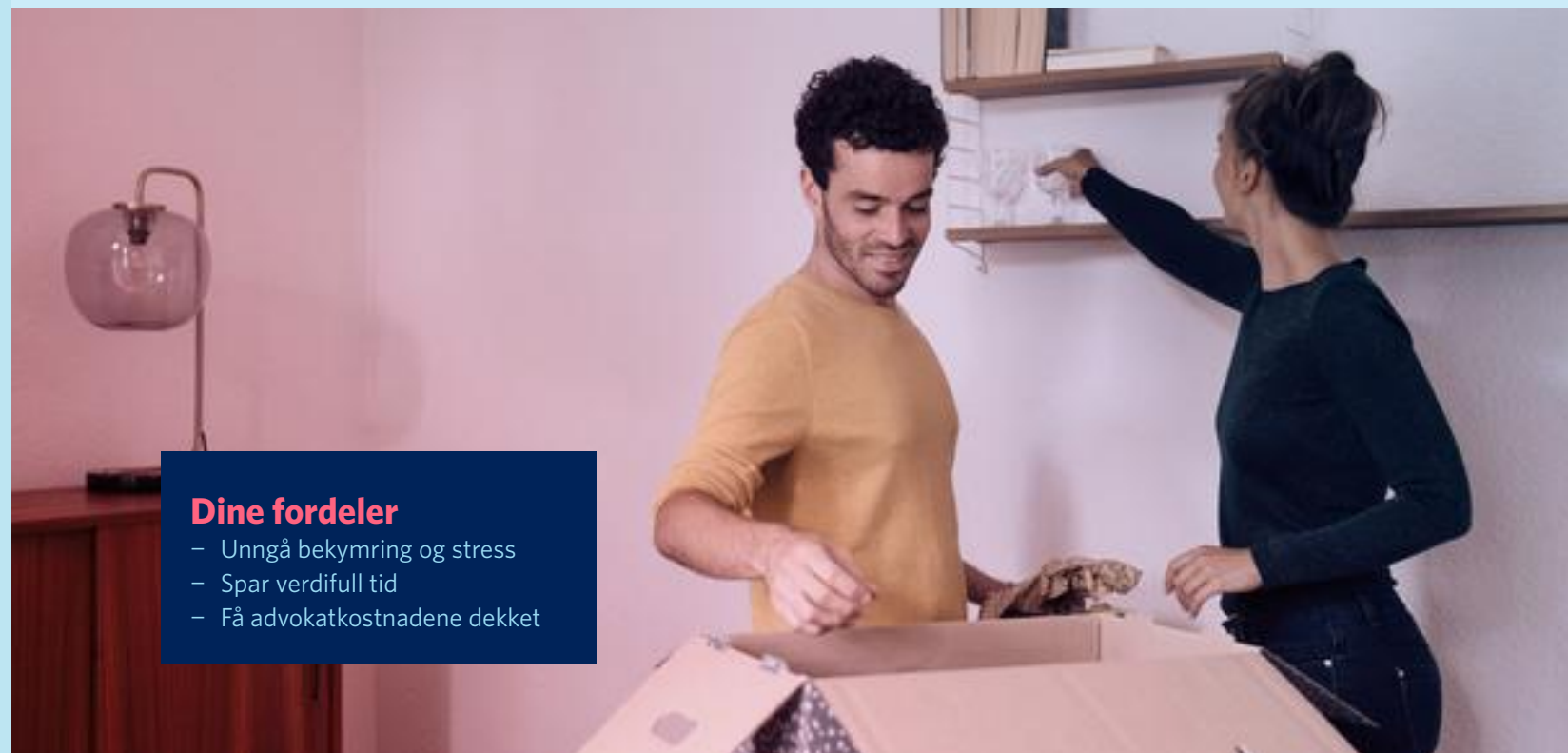
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

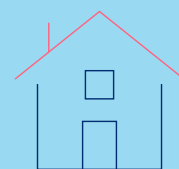
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rognsli 1, 5705 VOSS. Gnr. 49, bnr. 256, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260159
Megler: Fredrik Jordal, mobil: 45144565, e-post: fj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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. For 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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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.

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.

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.

Notater



proaktiv.no



Anders Brendehaug Østlie
Eiendomsmeglerfullmektig
991 51 165
fj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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