

PROAKTIV

Attraktiv hjørneleilighet
med flott beliggenhet i 3. etg.
P-plass og stor terrasse.

Nydelig utsikt. Gangavstand til
sentrum. Praktisk planløsning.

ROGNSTUNET 10



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

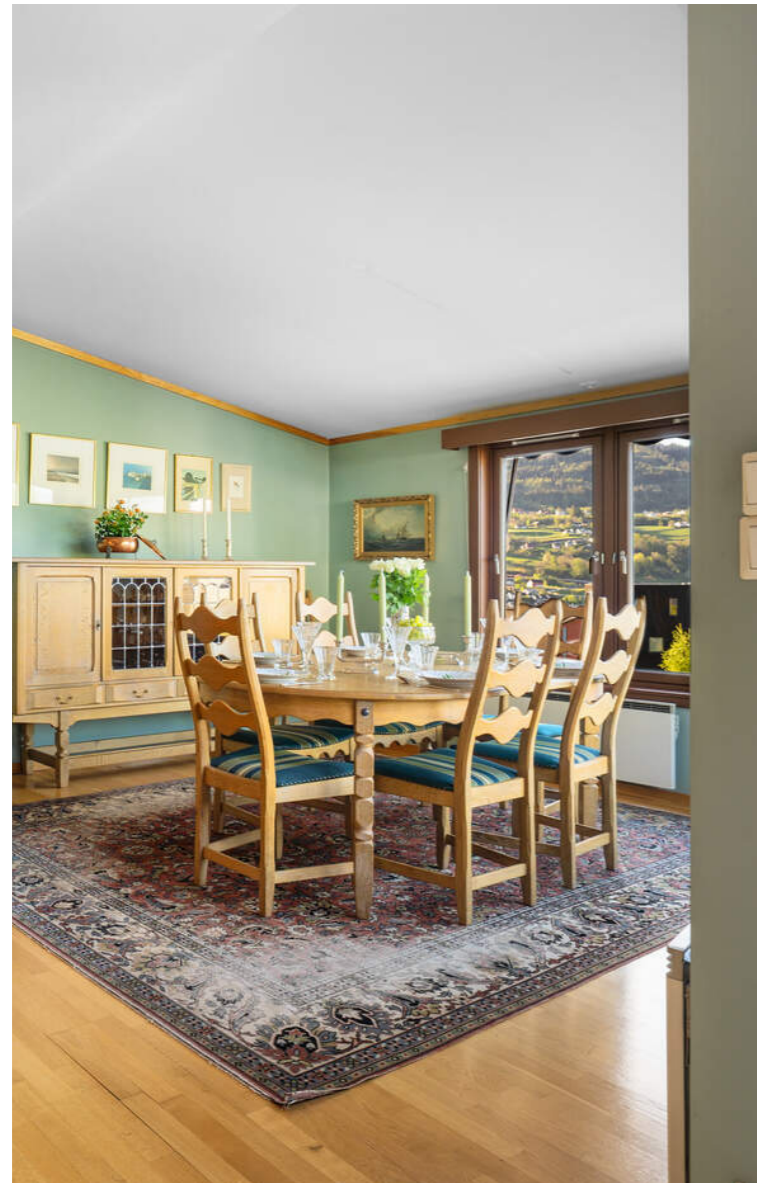
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VOSS

Romslig hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet i Rognstunet.
Gangavstand til sentrum. P-plass. Stor terrasse. Magisk utsikt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rognstunet 10, 5704 VOSS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 49, bnr. 385, snr. 7 i Seksjonssameiet Ringheimsvegen Terrasse

Prisantydning: 4.700.000,-

Omkostninger: 131.490,-

Totalpris: 4.831.490,-

Kommunale avgifter: 6.816,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1998

Rom/soverom: 3/2

BRA: 120 m²

BRA-i: 115 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Egen p-plass i garasjekjeller.

Tomt: 1736.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.001,-

Felleskostnader inkl.: Sameieavgift, akonto vann/avløp, renovasjon og fibernettt via Voss Fiber.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	49	52	67
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energimerking
95	101	128	
Vedtekter	Årsoppør sameiet	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørge

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Rognstunet 10!

Attraktiv og sentrumsnær hjørneleilighet med strålende beliggenhet i 3. etasje. Boligen har en praktisk planløsning og stor terrasse med nydelig utsikt over Vossabygda. P-plass i garasjeanlegg med direkte tilkomst via heis. Rognstunet ligger skjermet og fint til, samtidig som det er gangavstand til Voss sentrum med sitt varierte service- og kulturtilbud. Sameiet har et rolig og bilfritt tun, med velholdte fellesareal. Leiligheten inneholder entré med inngang til bod, romslig hall, to soverom, stor stue og spisestue i delvis åpen løsning med kjøkkenet, og utgang til skjermet terrasse med skifergulv og formidabel utsikt. Det er også lagringsplass i bod i 1. etasje. Leilighetens overflater består av malt betong og gips på vegger, med innslag av trepanel, parkett på gulv og fliser på bad.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / Område: Voss

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

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og skjermet beliggenhet, samtidig som du har kort vei til sentrum og fine turmuligheter. Boligen ligger i et bilfritt tun med grønne og velholdte fellesarealer, hvor man slipper gjennomgangstrafikk og støy. Det er kun ca. 10 minutters gange til Vangen og sentrum av Voss. Her finner du et variert utvalg av butikker, dagligvarebutikker og andre service- og kulturtilbud, og det meste du trenger i det daglige er innen komfortabel rekkevidde.

Sentrum byr også på et rikt kulturtilbud gjennom året, med arrangementer som Ekstremспортveko, VossaJazz og Osafestivalen. På Voss Kulturhus finner du kino og bibliotek, samt ulike konserter og arrangementer gjennom året.

For den turglade ligger alt til rette for en aktiv og naturnær livsstil. Fra eiendommen kan du gå rett ut på fine turstier i nærområdet,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Lundhaugen Linje 950, 964, 965	2 min 0.2 km
🚶	Voss stasjon Linje F4, R40	14 min 1.2 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

📦	Vangen	10 min
🏪	Vitusapotek Vossevangen	10 min

SPORT

🏀	Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	5 min 0.4 km
🏊	Rogne vid.skule Aktivitetshall	5 min 0.4 km
🏊	MOVA Vangsgata	10 min
🏊	SKY Fitness Voss	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Voss Strandavegen	9 min
🚗	Voss Tinghusplassen	11 min



blant annet via Rognsbakken mot Mølstertunet og videre i variert terreng. Ønsker du en lengre tur med flott utsikt, kan du følge stien helt opp til Hangurstoppen. I gangavstand finner du også Prestegardsmoen med lett terreng og fine turmuligheter året rundt. I tillegg er det kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Fra sentrum går Bergensbanen med togforbindelse til Oslo og Bergen, og Voss Gondol tar deg til fjells på få minutter.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Herfra har du direkte tilgang til turterreng sommerstid og alpinanlegget til Voss Resort vinterstid.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og boligblokker.

Adkomst

Fra Vangsgata tar man til venstre inn på Ringheimsvegen og følger veien 600 meter. Ta så til venstre igjen, inn på Rognstunet og følg veien ca. 100 meter.

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.



SKOLER

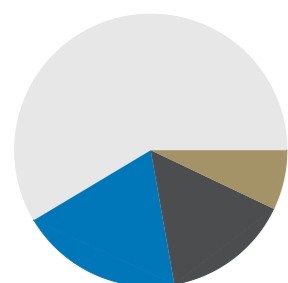
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 2.3 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	12 min 1.1 km
Voss gymnas 370 elever	14 min 1.2 km
Voss videregående skule	4 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	4 min 0.3 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 0.6 km
Tvildemoen barnehage (1-6 år) 98 barn	14 min 1.3 km



BOLIGMASSE



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



VELKOMMEN TIL ROGNSTUNET 10

Parkering

Egen p-plass i garasjekjeller.

Tomtestørrelse

1736 m²

Beskrivelse av tomt

Festet fellestomt. Tomtearealet er felles for sameiet.

Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger på festet tomt. Hjemmelshaver av seksjonen er fester av tomten og ikke grunneier. Det er opplyst at sameiet har planer om å løse inn festetomten slik at denne blir felles eid. En eventuell innløsning vil kunne medføre en kostnad for hver seksjon, fordelt etter eierbrøk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighetsblokken er oppført med betong som hovedkonstruksjon. Dette gjelder bærende konstruksjoner som gulvdekker, yttervegger og etasjeskillere. Innvendige delevegger i leiligheten fremstår i hovedsak som oppført som lettvegger. Oppbygning og isolasjonsmengde i ytterveggene er ikke dokumentert og er derfor ukjent. Vinduene er av typen 2-lags isolerglass fra byggeåret. Innvendige overflater er i hovedsak utført med platekledde himlinger og vegger, med innslag av trepanel på vegger, samt parkett på gulv.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Bad – Overflater på vegger og himling: Normal alder og bruksslitasje på baderomsplater, med svekkelse av overflatesjikt og skjøter over tid. Risiko: Redusert motstand mot fuktinntrenging i skjøter og hjørner, med risiko for at fukt kan trenge bak platene. anbefalt tiltak: Forholdet bør følges opp. Utbedring eller utskifting av overflater på veggene bør vurderes.

Bad – Membran, tettesjikt og sluk: Alder og normal bruksslitasje på membran og tettesjikt fra byggeåret, med begrenset mulighet for visuell kontroll av kritiske overganger. Risiko: Svekket eller aldrende tettesjikt kan føre til redusert motstand mot fuktinntrenging, særlig i områder med høy vannbelastning. anbefalt tiltak: Forholdet bør følges opp. Ved videre bruk bør tilstanden på tettesjiktet vurderes nærmere, og utskifting av tettesjikt må påregnes.

Andre rom: Generell bruksslitasje på overflater, med misfarging, flekker og slitasje på gulv, samt bruksspor på vegger. Det er i tillegg observert riss i betong i himlingen i stuen. Risiko: Overflateavvik kan påvirke det estetiske uttrykket og kan skjule mindre underliggende forhold som ikke er synlige ved visuell kontroll. Rissene fremstår som et overflateavvik uten synlig åpning eller tegn til konstruktiv skade ved befaring. anbefalt tiltak: Ingen strakstiltak er nødvendig. Eventuelle overflateutbedringer kan vurderes ved behov.

Vinduer og ytterdører: Aldersrelatert slitasje på vinduer og ytterdører fra byggeåret, kombinert med påvirkning fra vær og vind. Risiko: Redusert tetthet og funksjon kan medføre økt

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.



STRÅLENDE UTSIKTSFORHOLD



fuktbelastning i karmen og terskler. Anbefalt tiltak: Vedlikehold av vinduer og ytterdører bør gjennomføres. Justering, overflatebehandling og eventuell utskifting av slitte komponenter bør vurderes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Irr på fordelerstokk og manglende tetting ved overgang mellom vegg og fordelerskap er observert som avvik i fordelerskapet. Stoppekranen er treg å betjene ved åpning og lukking. Spyleknappen på WC har omvendt funksjon for stor og liten spyling, noe som indikerer avvik i spylemekanismen. Risiko: Treg stoppekran kan gjøre det vanskeligere å stenge vannet raskt ved behov. Manglende tetting ved overgang mellom vegg og skap kan gi mindre kontroll dersom det kommer vann i eller ved fordelerskapet. Avvik i spylefunksjonen kan gi dårligere spyling og større behov for ekstra spyling. Anbefalt tiltak: Rørlegger bør kontrollere fordelerskapet, inkludert årsaken til irr og tilstanden på komponentene. Overgangen mellom vegg og fordelerskap bør utbedres med forsvarlig tetting. Stoppekranen bør få service eller skiftes dersom den ikke kan gjøres lett å betjene. Spylemekanismen på WC bør justeres eller skiftes slik at stor og liten spyling fungerer som tiltenkt.

Varmtvannsbereder: Rust/korrosjon på toppen av varmtvannsberederen er typisk knyttet til fukt og kondens i området rundt tilkoblinger og armatur, eventuelt mindre vannpåvirkning fra koblinger over tid. På befaringstidspunktet er det kun registrert rust/korrosjon visuelt; årsaken kan ikke fastslås uten nærmere kontroll. At ett rør inn til varmtvannsberederen er av plast, innebærer at materialet er utsatt for temperaturpåvirkning ved berederen, og løsningen er avhengig av at røret og koblingene er av riktig type og korrekt montert. Risiko: Rust og korrosjon kan føre til svekkede komponenter og koblinger, med risiko for lekkasje. Dersom plastrør eller koblinger ikke er egnet for temperaturpåvirkningen ved berederen, kan dette gi økt risiko for lekkasje. Anbefalt tiltak: Rørlegger bør kontrollere tilstanden på toppen av berederen og tilkoblingene, samt avklare årsaken til rust og korrosjon. Type plastrør og tilkoblingsløsning inn til berederen bør kontrolleres og dokumenteres for å bekrefte at materialvalg og utførelse er egnet for temperatur og trykk. Utskifting av varmtvannsberederen anbefales.

Ventilasjon: Manglende dokumentasjon på service og filterskift, samt observert støv i filter og rundt ventiler, indikerer usikkert eller mangelfullt vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Risiko: Tilstopping i filter og ventiler kan redusere luftgjennomstrømningen og luftutskiftingen i boligen. Anbefalt

tiltak: Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og serviceres. Filter bør skiftes, og ventiler bør rengjøres. Innstilling og drift bør kontrolleres av fagperson.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

Bad – Overflate gulv: Mangelfull utførelse av fall på gulvet ved etablering av våtrommet, kombinert med alder og bruksslitasje på overflater og fuger. Risiko: Vann kan bli stående på gulvet eller renne mot dørterskelen, med økt risiko for fuktbelastning og lekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Utbedring av gulvet med korrekt fall mot sluk må påregnes. Dette innebærer normalt full rehabilitering av våtromsgulvet.

Balkonger, verandær og lignende: Balkongdekket med fliser og fuger viser tegn til frostsprengning/saltsprengning, løse fliser og sprekker i fugene, noe som indikerer vedvarende fuktpåvirkning. Tettesjiktet under flisene er ukjent. Lav terskel ved balkongdøren gir ugunstige avrenningsforhold. Risiko: Fukt kan trenge inn gjennom skadede fuger, fliser og terskel, med risiko for videre fukttransport i balkongkonstruksjonen og inn i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Utbedring av balkongen med ny oppbygging av tett dekke og en tilfredsstillende løsning ved balkongdøren må påregnes. Tiltaket bør prosjekteres og utføres fagmessig for å sikre forsvarlig håndtering av fukt. Balkongen er en del av sameiet, og utbedringen faller normalt inn under sameiets ansvarsområde. Det anbefales å avklare ansvarsforholdet nærmere med styret i sameiet.

Bygnings sakskyndig

Verdibbygg AS (befaringsdato: Tirsdag, 2. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger meget fint til i 3. etasje og inneholder vindfang 4,3 kvm, innvendig bod 3,3 kvm, gang 16 kvm, bibliotek 10,3 kvm, soverom 8,1 kvm og soverom 13,1 kvm, bad 8 kvm, stue 26,8 kvm, kjøkken 10,4 kvm, spisestue 11,5 kvm. I tillegg er her sportsbod i 1. etasje på 5 kvm.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

3. etasje

BRA-i: 115 kvm

Total BRA: 115 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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

Attraktiv hjørneleilighet i 3. etasje med stor terrasse og meget god planløsning. Her er heis som fører deg helt ned i garasjeanlegget hvor leiligheten har garasje plass. Leiligheten er romslig og gjennomgående, noe som gir en praktisk planløsning. Først kommer man inn i entré med flott

skyvedørgarderobe og tilkomst til innvendig bod. Videre er det en stor hall som også kan brukes som tv-stue. Dette rommet har varmepumpe. Leiligheten har også et lite bibliotek som enkelt kan gjøres om til et tredje soverom, og herfra er det gjennomgang til det ene soverommet. Ellers er det to soverom. Badet er romslig med praktisk «vaskerom» med utslagsvask skjult bak skyvedører. Det er fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Stuen er meget romslig med vinduer fra gulv til tak og med gode møbleringsmuligheter. Det er også stor glasskyvedør ut til terrassen, som byr på herlig utsikt mot blant annet Gråsida, Songve, Bordalsfjella, Hjelle og nærområdet for øvrig. Her er montert praktisk markise. Kjøkkenet er fra byggeår og fremstår i god stand, med ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Fliser mellom over- og underskap. Rommet har en funksjonell, praktisk hesteskoform med gode arbeidsflater og godt med lagringsplass i skuffer og skap. Rommet ligger tilbaketrukket, men samtidig i kontakt med spisestuen. Leiligheten trenger noe oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard. Leiligheten har sportsbod i 1. etasje. Sameiet har fine fellesarealer med plen, prydbusker og lekeplass.

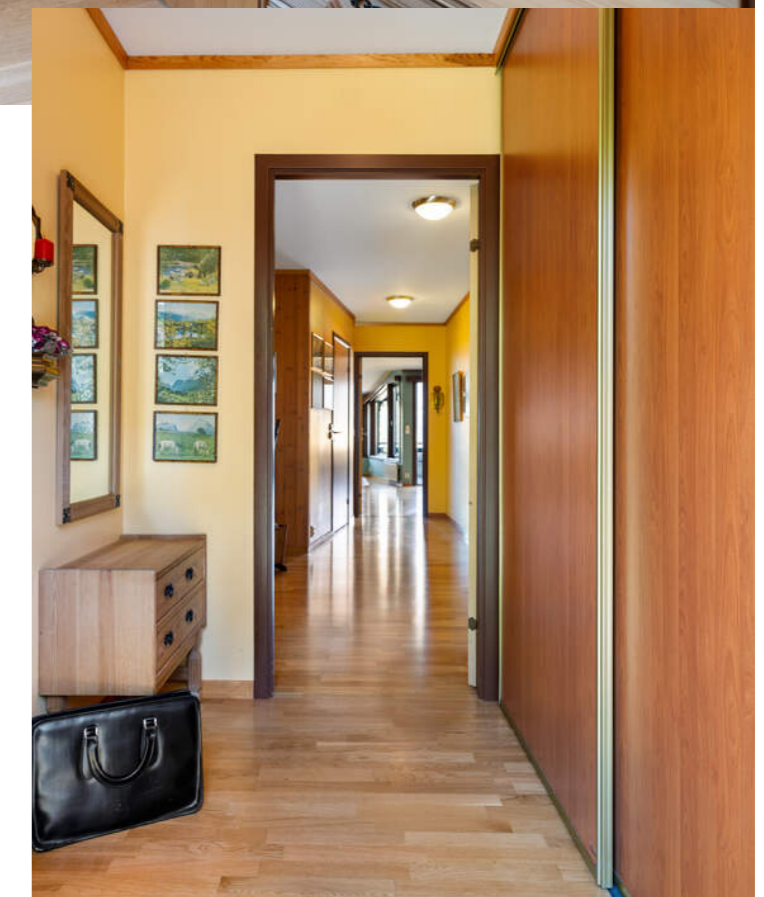
Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler. Varmepumpe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.



ENTRÉ MED
SKYVEDØRSGARDEROBE

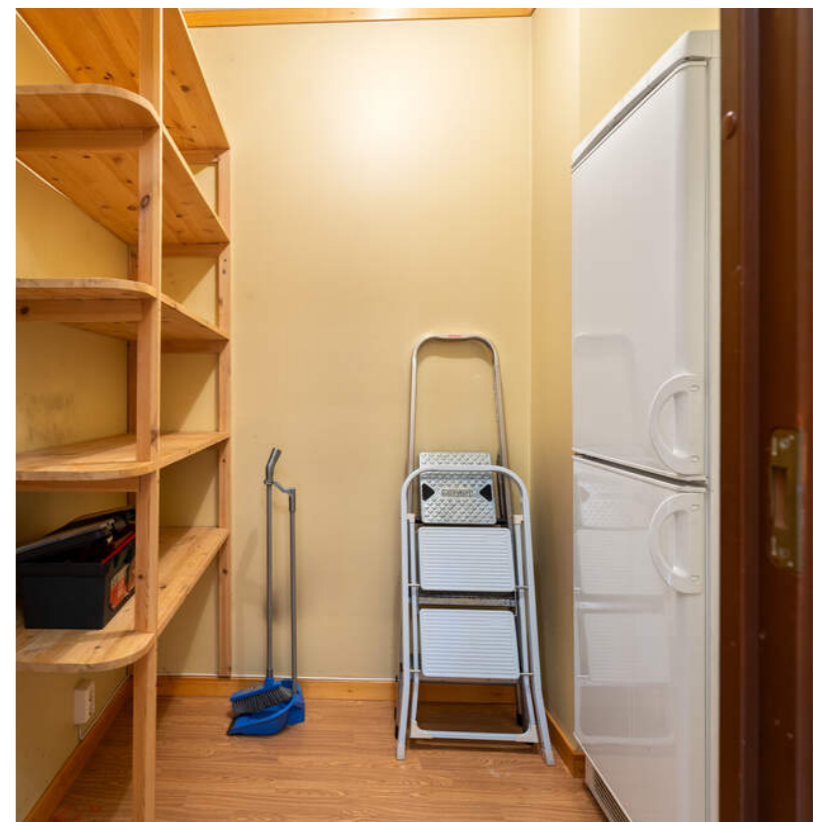




ROMSLIG HALL MED
GOD Plass TIL
MØBLERING. KAN
BRUKES SOM TV-STUE.

BODER

Lagringsplass i Innvendig bod med tilkomst fra entré, og sportsbod i 1. etasje.



STUE

Romslig stue- og spisestue, med gode møbleringsmuligheter.
Store vindusflater gir godt lys og sikrer den fantastiske utsikten.



Info energiklasse

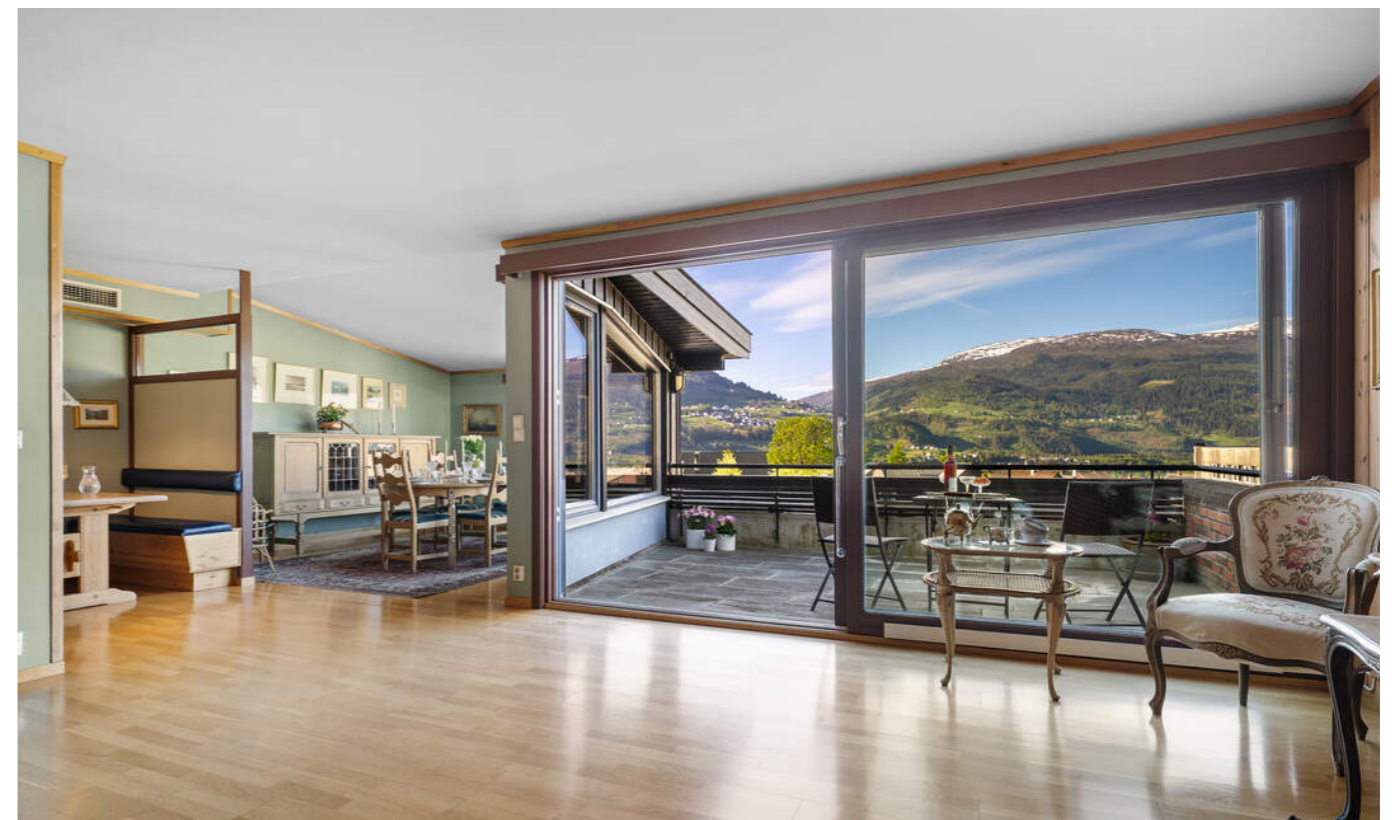
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.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

Hvitevarer

Hovedsaklig integrerte hvitevarer, med frittstående oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

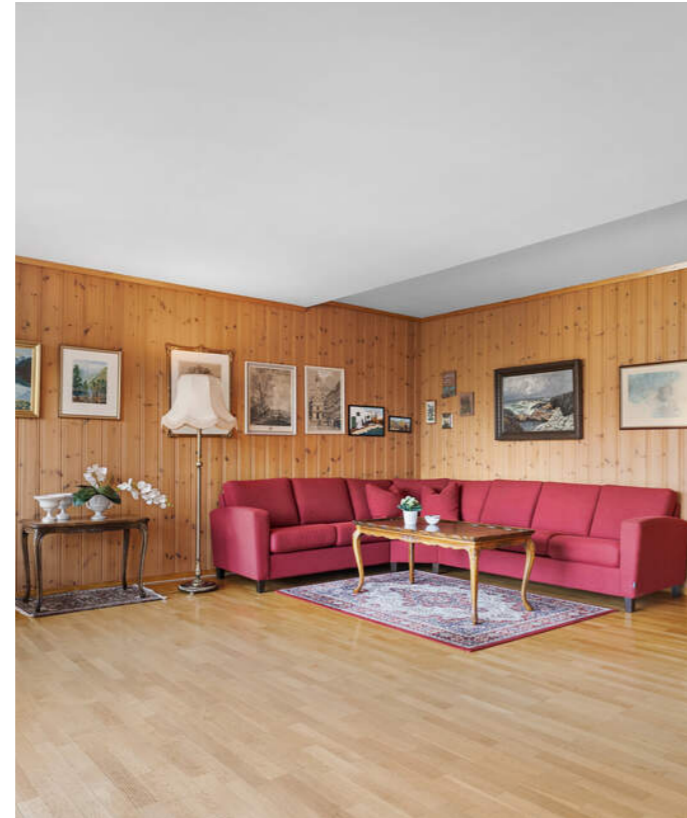
SPISESTUE

En flott plass å samle venner og familie til sosiale lag.



STOR STUE

Her er det god plass til å møblere med sofa og ulike sittegrupper.

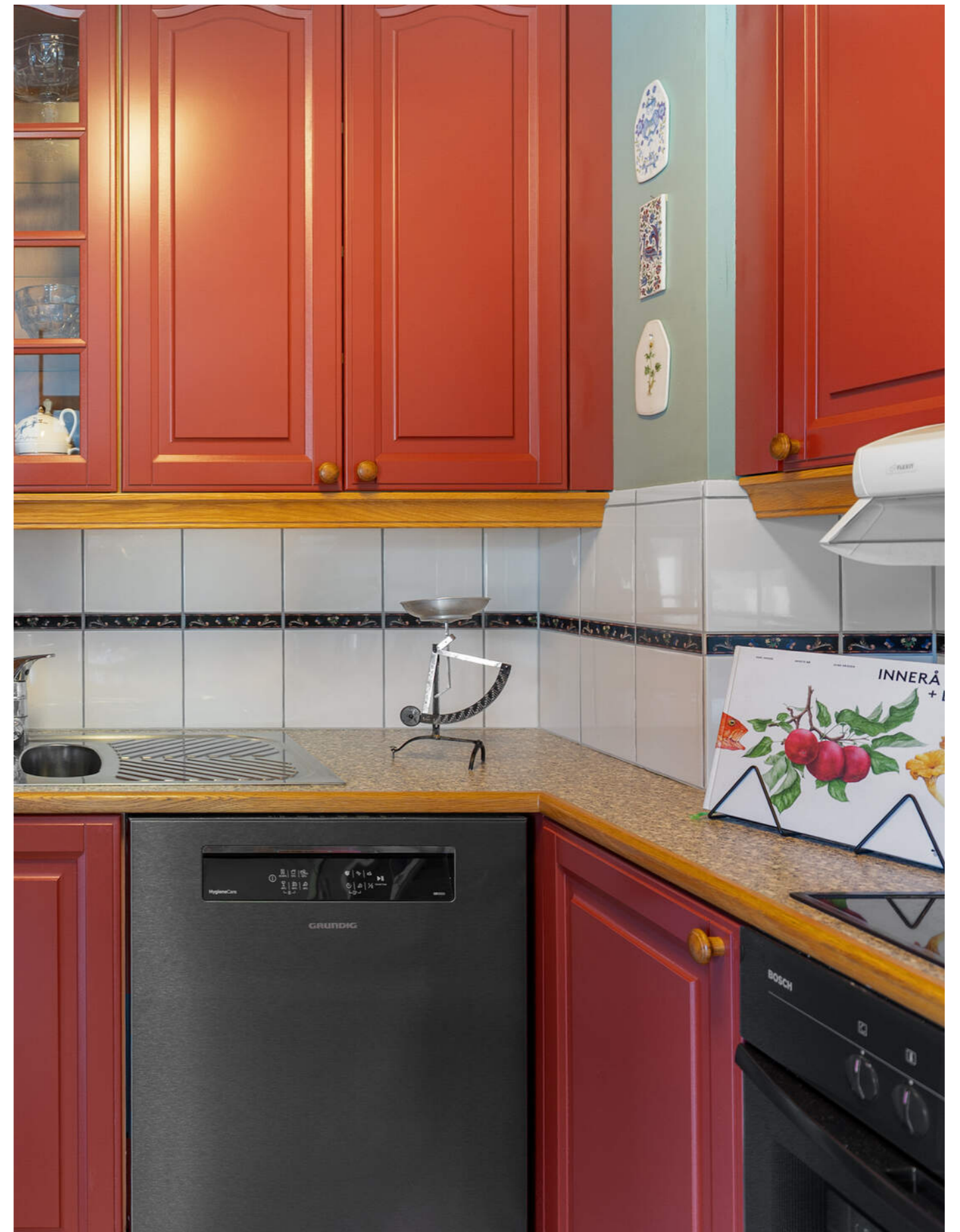


GLASSKYVEDØR FRA
STUE OG UTIL
TERRASSEN



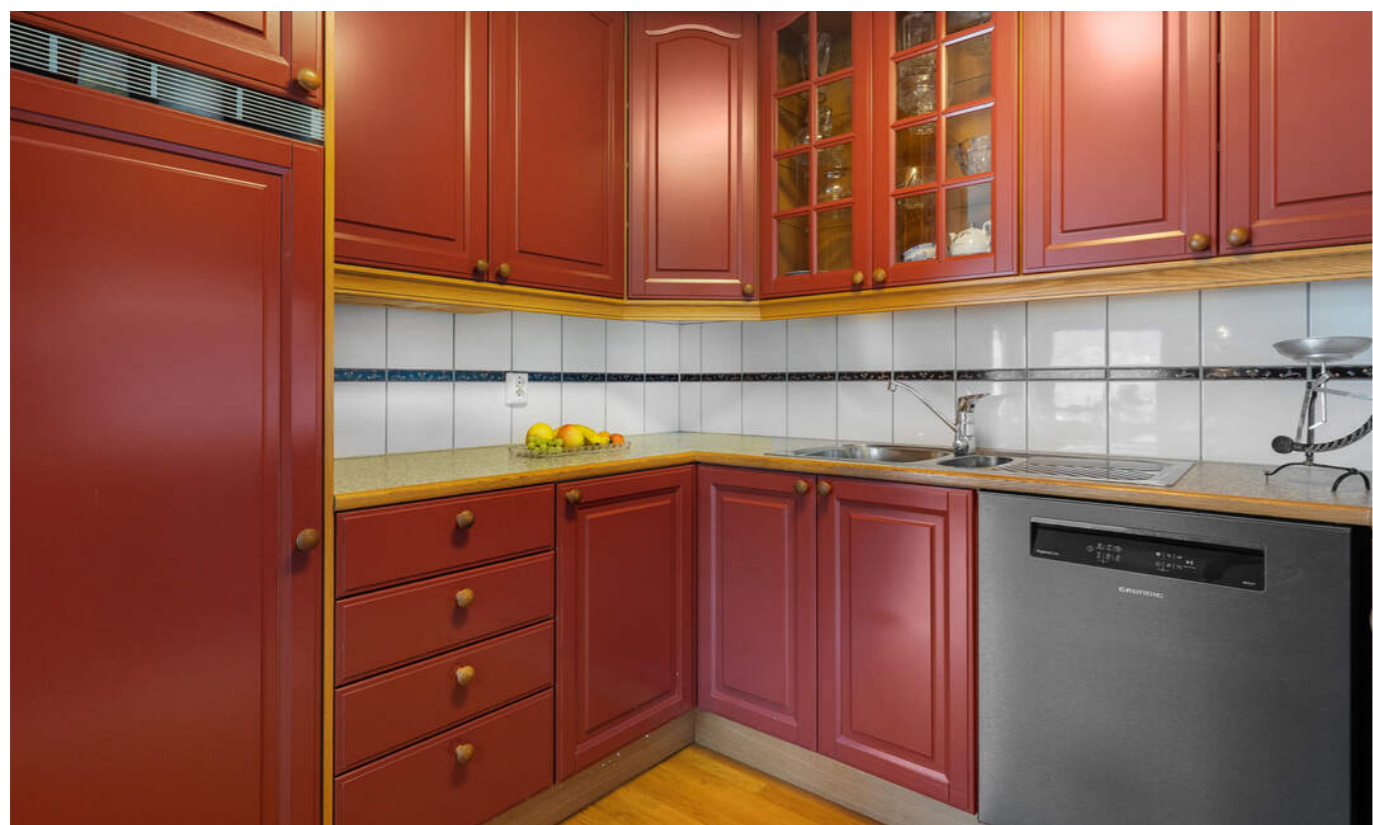
KJØKKEN

Kjøkkenet er fra byggeår og fremstår i god stand, med ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Fliser mellom over- og underskap og plass til kjøkkenbord.
Integrerte hvitevarer medfølger.





Delvis åpen løsning mellom kjøkken og spisestue. Legg merke til den plassbygde kjøkkenbenken.



BAD

Romslig bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.



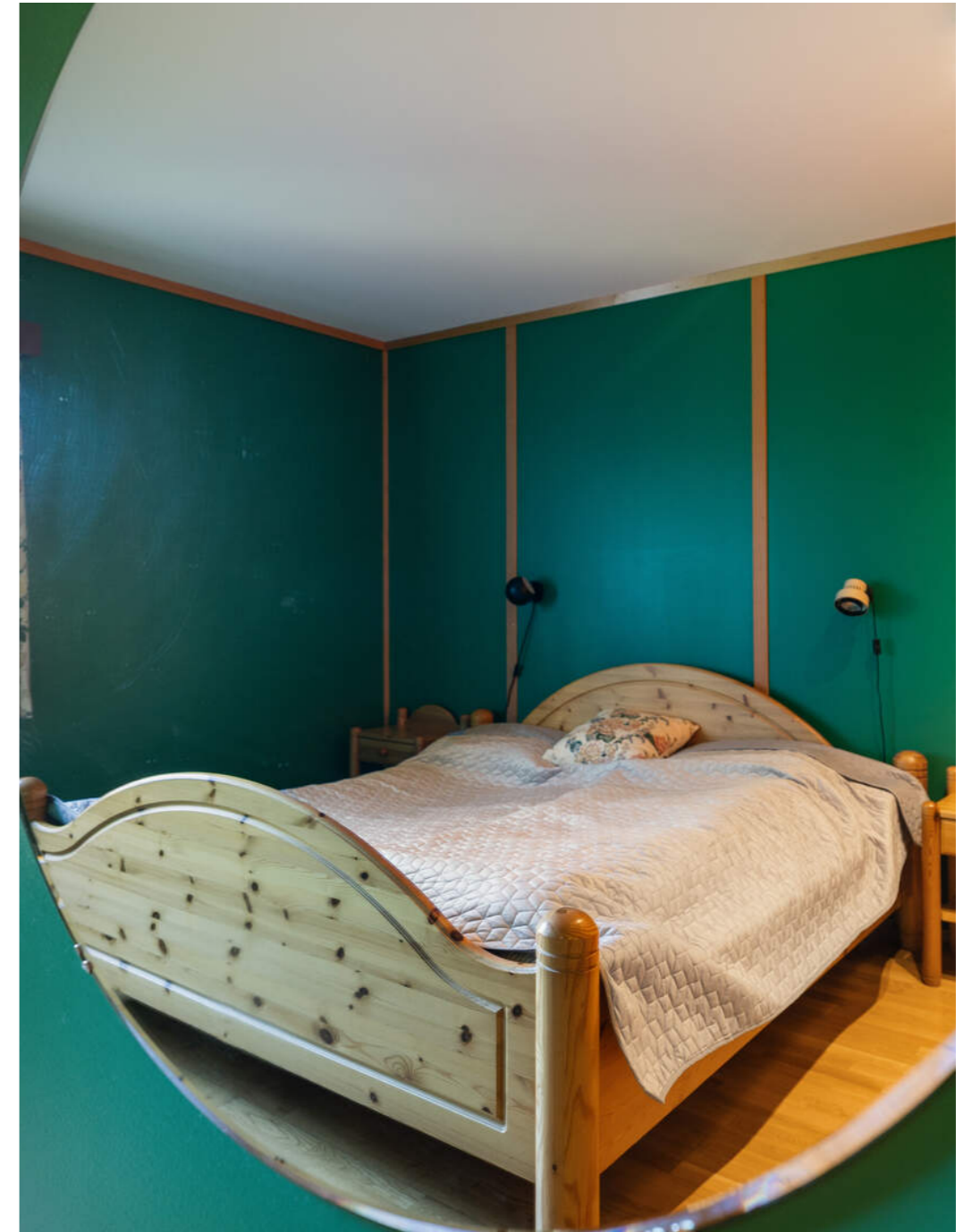
OPPLEGG FOR VASKEMASKIN OG UTSLAGSVASK

Praktisk skyvedør foran "vaskerommet".



SOVEROM

Leiligheten har to soverom, i tillegg til et lite bibliotek som fint kan brukes som soverom nr. 3.



Soverom nr. 1 har plass til dobbeltseng og sidebord.

BIBLIOTEK



<- SOVEROM NR. 2.

Det er gjennomgang fra biblioteket til soverom nr. 2.

P-PLASS I GARASJEKJELLER

Egen p-plass.



PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Vidar Opheim

Om sameiet

Sameiet består av 22 seksjoner hvor alle er boligseksjoner av eiendommen gnr. 49 og bnr. 385, Rognstunet 10 i Voss kommune. Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt å ivareta alle andre saker av felles interesse. Sameiet eier 22/47-deler av sameiet Rogne som i tillegg består av sameiene Rognebakken (15/47-deler) og Rognetunet (10/47-deler) basert på felles sameieavtale. Fra 1. januar 2017 har Rognebakken løst inn sine 15/47 deler av tomtefeste.

Felleskostnader pr. mnd

4.001,-

Felleskostnader inkluderer

Sameieavgift, akonto vann/avløp, renovasjon og fibernet via Voss Fiber.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 607.016,-
Driftsutgifter til sammen kr. 480.544,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 126.472.
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 926.209.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med

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

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

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

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier.



Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt, men styret kan gi dispensasjon i enkelte tilfeller om ikke dyreholdet er til ulempe for andre.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 80469012

Kommunale avgifter

6.816,- for 2025

Eiendomsskatt

6.816,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Diverse

Dette er salg via skifteattest og fullmakt. Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

Det er planlagt utvendig maling av bygget i løpet av 2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 5. juli 2001

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/49/385/7:
20.01.1999 - Dokumentnr: 89 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 93 804
Festetid utan begrensing
Pant for forfalt festeavgift
Kan overdragast utan samtykke frå heimelshavaren/utleigaren
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1998 - Dokumentnr: 2032 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 590/10000.

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id 12352019004

Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delareal 1 737 m²

BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 1 737 m²

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 123585011

Navn: Rogne

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.09.1991

1 736 m²

Formål: Blokkbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom

på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 28. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

117 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

118 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

131 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 818 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 831 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever

tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at

partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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

Olaug Hellesnes
Inger Knapstad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 61 100 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 289,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 249.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg - Eierskiftegebyr (OBOS, Vestbo, BOB, BATE) kr 6 725,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto (faktureres direkte) kr 7 500,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 41 795.

Totale kostnader kr. 99 044.

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

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

nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. 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.

Formuesverdi primær

1.221.693,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.886.770,- for 2024

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave
2.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Rognstunet 10, 5704 VOSS

28 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rognstunet 10	Rognstunet 10	

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 som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Knapstad, Inger

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Egenerklæring****A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Tilstand frå byggeår, ingen omfattande oppgradering så vidt eg veit. Overflateslitasje som forventa.
Skade på golv ved verandador truleg relatert til snøsmelting/vatn frå veranda

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 35266093

Side 2

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Inger Knapstad	2026-05-28

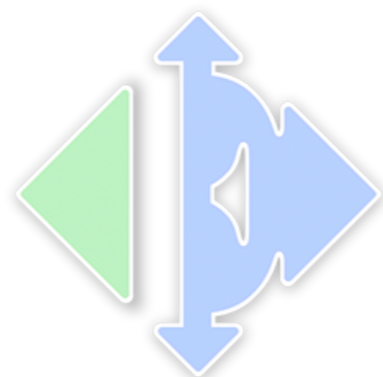
Identification

 Inger Knapstad


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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilegheit i sameiga (i blokk)
Rognstunet 10
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 02/06/2026

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

Omstr.no

www.bmtf.no

1/15

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

Omstr.no

www.bmtf.no

2/15

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 385
Hjemmelshaver:	Olaug Hellesnes
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	Ikkje opplyst
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	1998
Tomt:	1 737 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Inger Knapstad
Befaringsdato:	01.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomta har eit oppgjeve areal på om lag 1 736 m². Tomtestorleiken er henta frå Kommunekart.com og er ikkje kontrollmålt eller verifisert utover dette. Eventuelle avvik kan førekomme.

Det vert gjort merksam på at eigedomen ligg på festet tomt. Heimelshavar av seksjonen er festar av tomta og ikkje grunneigar. I denne rapporten er eigar av leilegheita omtalt som heimelshavar, noko som formelt gjeld seksjonen, medan tomtegrunnen er festa. Det er opplyst at sameiget har planar om å løyse inn festetomta slik at denne vert felles eigd. Ei eventuell innløyning vil kunne medføre ein kostnad for kvar seksjon, fordelt etter eigarbrøk.

Risikovurdering – kartbasert analyse:

Risikorapport frå PropCloud syner at eigedomen er plassert i område med følgjande kartbaserte indikasjonar:

- Radon: Området er klassifisert med moderat til låg aktsomheit for radon. Kartgrunnlaget er basert på geologi og eksisterande innluftsmålingar, men er ikkje eigna til å fastslå radonnivå i den enkelte bustad. Fysisk måling vert anbefalt.
- Marin leire: Eigedomen ligg i område over marin grense, med kartlag som indikerer moglegheit for førekomst av marine avsetningar i grunnen.
- Arealressursar: Området er i hovudsak klassifisert som bebygd areal.
- Grunnforhold: Kartgrunnlag indikerer jorddekte grunnforhold i området.

Vurderingane er baserte på overordna kartgrunnlag og gir berre ein indikasjon på moglege forhold. Det er ikkje gjennomført stadlege undersøkingar, og det kan vere behov for nærare faglege vurderingar ved konkrete tiltak eller vidare prosjektering. Elles er det ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkel, reguleringsmessige forhold og eventuelle servituttar knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Leilegheitsblokk er oppført med betong som hovudkonstruksjon. Dette gjeld berande konstruksjonar som golvdekke, ytterveggar og etasjeskilje. Innvendige deleveggar i leilegheita framstår i hovudsak som oppførte som lettveggar.

Oppbygging og isolasjonsmengde i ytterveggar er ikkje dokumentert og er difor ukjent.

Vindauger er av typen 2-lags isolerglass frå byggeår.

Innvendige overflater er i hovudsak utførte med platekledd himling og vegg, med innslag av trepanel på vegg, samt parkett på golv.

Det er ikkje framlagt tekniske beskrivingar eller teikningar som dokumenterer konstruksjonsoppbygginga. Vurdering av byggjemåte er basert på visuelle observasjonar ved synfaring. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å verifisere oppbygging av konstruksjonane, og faktisk utføring kan avvike frå skildringa ovanfor.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilegheita er oppført i 1998 og framstår i hovudsak som normalt vedlikehalden ut frå alder og byggeskikk. Eigedomen har fleire bygningsdelar som fungerer etter føremålet, men det er også registrert avvik som kjøpar må vere merksam på.

Det mest alvorlege avviket er knytt til balkong (TG 3), der det er registrert saltutslag i fuger og fliser, laus flis, sprekkar i fuger, låg terskel ved balkongdør og fukt i terskel. Forholda indikerer vesentleg funksjonssvikt i balkongkonstruksjonen, og det må påreknast utbetring av balkongen med ny, tett løysing. Balkongen er ein del av sameiget, og ansvar for utbetring fell normalt inn under sameiget sitt ansvarsområde.

Vidare er det registrert fleire TG 2-avvik som samla sett gir eit bilete av normal elde, bruksslitasje og uavklart vedlikehaldsstatus:

På bad er det registrert mangelfullt fall på golv (TG 3) samt slitasje på veggoverflater og uavklart tilstand på tettesjikt (TG 2).

Vindauger og ytterdører har aldersrelatert slitasje, med harde pakningar, treg funksjon og fuktpåverknad i terskel ved balkongdør.

VVS?installasjonar viser avvik i fordelarskap (irr, manglande tetting, treg stoppekran), avvik i spylemekanisme på WC og rust på toppen av varmtvannsberedar.

Ventilasjonsanlegget er balansert med varmegjenvinning, men har uavklart vedlikehaldsstatus med støv i filter og ventilar.

Andre rom har overflateavvik i form av bruksslitasje, flekkar på golv og riss i himling i stove, vurdert som overflateavvik utan teikn til konstruktiv skade.

Det elektriske anlegget er ikkje vurdert med tilstandsgrad, då dette krev elektrofagleg kompetanse. Vurderinga er avgrensa til visuelle observasjonar og opplysningar frå rekvirent og tilgjengeleg dokumentasjon.

Bustaden vert selt som dødsbu, og det kan difor vere avgrensa kjennskap til historikk, utførte arbeid og vedlikehald. Samla sett framstår eigedomen som ein bustad med behov for utbetring av enkelte bygningsdelar, særleg balkong og våtrom, samt vidare kontroll og vedlikehald av tekniske installasjonar.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
OPPVARMING (oppløst):
 – Golvvarme med varmekablar på våtrom.
 – Luft?luft varmepumpe.
 – Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.).

PREMISSAR:
 Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimshavar/revirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingane baserte på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn. Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekte. Vurderingane er baserte på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelar ikkje fullstendig kontrollerte. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna. Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3?10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsdokumenta, herunder tilstandsrapport og egenerklæringsskjema frå heimshavar. Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurderte basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep. Levetidsvurderingar er baserte på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin erfaringsmessige tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utføring og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan òg avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, tryggleik eller funksjonelle krav, vert lagde til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:
 Bustaden vert selt som dødsbu. Det kan difor vere avgrensa kjennskap til eigedomen si historikk, utførte arbeid og eventuelle skjulte forhold. Vurderingane i rapporten er baserte på visuell synfaring og tilgjengeleg dokumentasjon på synfaringstidspunktet.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjema er levert i etterkant av synfaring. Skjemaet inneheld ikkje tilleggsplysningar som endrar dei vurderingane som er gjorde i rapporten. Dette må sjåast i samanheng med sal frå dødsbu, der kunnskapen om historikk kan vere avgrensa.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (veggar, tak og golv):
 I hovudsak måla betong og gips i himling. Måla betong og gips på veggar, med innslag av trepanel. Parkett på golv. På bad er det fliser på golv, baderomsplater på veggar og måla gips i himling. Det er registrert ein del slitasjemerker som følgje av solpåverknad og normal bruk, mellom anna bruksmerker og mindre hakk. Det er vidare observert flekkar på golv på kjøkken og i stove.

FORMÅL MED ANALYSEN:
 Formålet med tilstandsrapporten er å gje ei fagleg vurdering av eigedomen sin tekniske tilstand i samband med sal. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eigedomen, supplert med målingar der dette er relevant/påkrevd. Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og tilstand på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll. Revirent/heimshavar har hatt moglegheit til å opplyse om forhold som kan ha betydning for vurderinga, inkludert kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar. Rapporten er gyldig i 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje oppstår nye forhold eller kjem fram nye opplysningar som har betydning for vurderingane i rapporten. Ved slike forhold bør rapporten vurderast oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
 Det er ikkje opplyst om nevneverdige endringar etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:
 Sjå prospekt frå meklar.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmåling
 Arealmålingane i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slikt målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

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

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

AREALBEGREPER:
 BRA-i: Internt bruksareal
 BRA-e: Eksternt bruksareal
 BRA-b: Innglasset balkong
 TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. etasje	115	0	0	13
1. etasje	0	5	0	0
SUM BYGNING	115	5	0	13
SUM BRA	120			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
 3. ETASJE:
 Vindfang - 4,3kvm med 2,49m takhøgd.
 Bod - 3,3kvm med 2,50m takhøgd.
 Gang - 16kvm med 2,49m takhøgd.
 Bibliotek - 10,3kvm med 2,50m takhøgd.
 Soverom - 8,1kvm med 2,49m takhøgd.
 Soverom - 13,1kvm med 2,49m takhøgd.
 Bad - 8kvm med 2,18m takhøgd.
 Stova - 26,8kvm med 2,37m takhøgd.
 Kjøkken - 10,4kvm med 2,38m takhøgd.
 Spisestova - 11,5kvm med 2,05m - 2,59m takhøgd.

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil difor variere avhengig av kvar ein målar.

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-e:
1. ETASJE:
Bod - 5kvm med 2,50m takhøg.

MERKNADER OM AREAL:
MÅLEMETODE:
Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Planteikningar er framlagt og rom er definert etter teikningsgrunnlaget.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringdagen.
- Skråstilte veggjar som gjer oppmålinga noko utfordrande.
Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

GENERELT:
Bustaden har tilhøyrande parkering i garasjekjellar. Parkeringsplass er målt til 2,47m x 5,70m. Ca. 14kvm. Innkøyringshøgde er målt til 2,10m .

TERRASSE OG BALKONGAREAL:
Balkong - ca. 13kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
GOLV/ETASJESKILJE:
Kontroll av golv og etasjeskilje inngår ikkje som eige kontrollpunkt etter forskrift til avhendingslova, og vurderinga er difor avgrensa til visuelle observasjonar og normal bruk. Det er ikkje utført målingar av planheit eller nivåavvik. Mindre ujamnheiter, skeivheiter eller svikt i golv kan førekomme, særleg i eldre bygningar der konstruksjonane er dimensjonerte etter tidlegare krav. Ved synfaring er det observert ujamnheiter og knirk i golv ved normal ferdsel. For nærare vurdering av omfang og eventuelle avvik i høve til dagens krav, kan det vere aktuelt med vidare undersøkingar.
Merknad:
Det er observert riss i overflata i måla himling i stove. Rissa framstår som overflateriss i maling/sparkel, utan synleg opning eller teikn til gjennomgåande sprekk i konstruksjonen. Delar av stove har nedsenka himling under balkongen til leilegheita ovanfor. Forholdet er vurdert som eit overflateavvik ved synfaring.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:
Vurdering av lyd- og brannskilje mellom bueringar krev normalt dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonane, noko som ikkje inngår i denne synfaringa. Det er ikkje framlagt dokumentasjon som stadfester at konstruksjonane oppfyller gjeldande krav til lyd- og brannsikring. Underteikna har difor ikkje grunnlag for å verifisere oppbygging eller yting utover det som kan observerast visuelt. I bygningar oppført etter eldre forskrifter må det på generelt grunnlag reknast med at lyd- og branntekniske løysingar kan avvike frå dagens krav. Ved behov for nærare avklaring kan det vere aktuelt å innhente dokumentasjon eller gjennomføre nærare undersøkingar.

VEDLIKEHALDSPLIKT:
Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikta for det som tilhøyrer seksjonen, samt normalt vindauge og dører. Sameiget har vanlegvis ansvar for berande konstruksjonar, felles installasjonar, grunnmur, yttervegger og tak. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikta for røyrrør og leidningar fram til felles røyrrør og leidningar. Les vedtektene i sameiget for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikta for kvar einskild seksjonseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige bygningsdelar ligg normalt under sameiget sitt ansvar og er ikkje vurdert i denne rapporten. Ved utskifting eller oppgradering av felles bygningsdelar kan dette medføre endringar i felleskostnader.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Generelt:
- Bustaden vert selt som dødsbu. Det kan difor vere avgrensa kjennskap til eigedomen si historikk, utførte arbeid og tekniske installasjonar.
- Tekniske installasjonar er ikkje funksjonstesta.
- Det er ikkje utført destruktive inngrep eller demontering av konstruksjonar.
- Skjulte konstruksjonar og bygningsdelar som ikkje er synlege ved visuell kontroll, er ikkje vurderte.
- Alder og normal forventa levetid kan vere lagt til grunn ved fastsetjing av tilstandsgrad for bygningsdelar som ikkje har vore tilgjengelege for nærare kontroll.
- Det er lagt til grunn at opplysningar frå rekviert er korrekte.
- Rapporten tek ikkje stilling til juridiske ansvarsforhold mellom eigarane av bustaden.

Utvendig:
- Utvendige bygningsdelar, med unntak av balkong og vindauge, er ikkje kontrollerte på synfaringdagen.
- Sameiget har i hovudsak ansvar for vedlikehald og utskifting av utvendige bygningsdelar. Les vedtektene i sameiget for nærare informasjon om vedlikehaldsplikta.

Vêr:
- Opphald på synfaringdagen.

Innvendig:
- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar eller laust utstyr.
- Innebygde installasjonar og konstruksjonar bak lukka flater er ikkje undersøkte.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkelforfaring. Underteikna utførte synfaring aleine.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

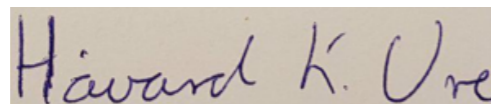
INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

02/06/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Veggar på badet er kledde med baderomsplater, og himling er utført med måla gips. Overflata i himling framstår i tilfredsstillande stand ved synfaring.

Ved kontroll av baderomsplater er det registrert generell elde og slitasje. Særleg i skøytear og hjørne er det observert lausnande laminering. Det er vidare registrert fuktmerke i nedekant på plater ved plateskøytear. Overflatene elles framstår med normal brukslitasje.

Ventilasjon skjer via ventil i tak, tilkopla balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Golv på badet er belagt med fliser. Det er registrert generell slitasje på fuger, særleg i dusjona. Tilfeldig utvalde fliser er testa for bom utan at det vart avdekka bom på synfaringdagen.

Fall på golv er vurdert som ikkje tilstrekkeleg. Motfall er registrert i fyrste del av golvet innanfor dør, og elles tilnærma flatt golv. Dette gjev mangelfull avrenning mot sluk.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran under fliser er frå byggeår. Veggar er utførte med baderomsplater frå byggeår. Det er generelt ikkje registrert synlege avvik rundt gjennomføringar, men membran er vanskeleg å kontrollere i sluk grunna flislím, grouting og slukrist. Elles er det ikkje mogleg å kontrollere membran under fliser.

Overflater framstår utan synlege avvik, men alder og brukslitasje tilseier at tettesjiktet er nær forventa teknisk levetid.

Det er observert fuktmerke på underkant av plater, noko som indikerer at tettesjikt kan vere svekka.

Det er ikkje utført holboring bak plater i dusjona, der det normalt vil vere størst fuktbelastning. Det er utført overflatesøk på baderomsplater med fuktmålar utan registrerte forhøgde verdiar.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing er original frå byggeår. Innreiinga har spegla frontar og benkeplate i laminat. Over? og underskap er utførte med skuffer og skap.

Det er etablert dobbel vask med eitt?greps blandebatteri. Avrenning og trykk framstår som tilfredsstillande ved synfaring. Det er ikkje registrert lekkasje frå avløp eller vassinstallasjonar.

Det er hovudsakleg integrerte kvitevarer, med frittståande oppvaskmaskin. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta.

Det er utført fuktsøk i område ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap utan registrerte forhøgde fuktverdiar.

Ventilasjon skjer via ventilator over koketopp, tilkopla balansert ventilasjonsanlegg.

Kjøkkenet framstår i god stand når alder vert teke i betraktning.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Ved overflatekontroll i andre rom er det registrert generell brukslitasje. Det er observert misfarging, slitasje og flekkar på golv. Veggar har ein del bruksmerke etter bilete, hyller og liknande.

I stove er det registrert riss i betong i himling.

Utover registrert brukslitasje framstår andre rom i grei stand.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger:

Vindauga er frå byggeår og er av typen to?lags isolerglass montert i trekarm. Vannbrettbeslag over og under vindauger er monterte. Det er registrert generell slitasje på vindauger som følgje av ver? og vindpåverknad. Vindauga tek noko i karm ved opning og lukking, og pakningar i enkelte vindauger framstår harde og har redusert funksjon.

Det er ikkje registrert punkterte glas ved synfaring. Det vert gjort merksam på at punktering kan vere vanskeleg å avdekke under gitte temperatur? og lysforhold. Elles er det ikkje registrert synlege skadar eller tilsvarande avvik på vindauga.

Dører:

Ytterdøra framstår funksjonelle, men med registrert slitasje. Utvendig er døra noko misfarga.

Balkongdør framstår som meir slitt, då denne er direkte utsett for ver og vind. Det er observert ein del malingsflass på overflater samt fukt i terskel. Døra var funksjonell på synfaringsdagen, men har behov for vedlikehald.

Fukt i terskel må sjåast i samanheng med vurderingar gjort for balkong i denne rapporten. Sjå punkt 5.

Generelt:

Seksjonseigar har ansvar for vedlikehald av vindauger og dører. Sameiget har ansvar for utskifting.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong på ca. 13 kvm med utgang frå stove. Balkongen er oppført med betong som konstruksjon og fliser som dekke. Tettesjikt under fliser er ukjent.

Ved synfaring er det registrert ein del saltutslag i fuger og fliser på balkongdekke. Fall på overflate av balkongdekke er målt til å vere tilfredsstillande.

Ved balkongdør er det registrert laus flis og sprekkar i fuger. Dørterskel ligg lågt i høve til balkongdekke, og det er registrert fukt i terskel.

Rekvirent opplyser at det kan førekomme fukt ved balkongdør og vidare inn på stovegolv, særleg ved snøsmelting og store nedbørmengder.

Vidare har underteikna gjennomført fuktøk på golv innvendig ved balkongdør utan registrerte forhøgde fuktverdiar.

Balkongen har nokre utføringsdetaljar som gjer balkongdør utsett for fukt, noko som kan påverke både innvendig golv og eventuell konstruksjon under balkongen.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vatn:

Vassrør er av typen rør?i?rør i plast. Fordelarskap er plassert på bad. Røyra ligg i hovudsak skjult i konstruksjonen og er ikkje mogleg å kontrollere utover synlege kontrollpunkt i fordelarskap og under vask.

Det er ikkje registrert lekkasje i tilgjengelege punkt ved synfaring.

I fordelarskap er det registrert noko irr på fordelarkolbe. Overgang mellom vegg og fordelarskap er ikkje tett.

Stoppekran i fordelarskap er lokalisert og funksjonstesta. Stoppekran er tung og treg å opne og lukke, men fungerer ved stenging.

Avløp:

Avløpsrør er av plast. Avløpsrør ligg hovudsakleg skjult i konstruksjonen og er ikkje mogleg å kontrollere utover synlege kontrollpunkt under vask. Det er ikkje registrert lekkasje ved synfaring.

Lufting av avløpssystem er ikkje mogleg å kontrollere. Det er ikkje registrert oppstuvingsproblem eller vakuum i anlegget. Stakeluke er ikkje observert i leilegheita. Normalt kan staking utførast frå sluk, toalett ol.

WC:

Toalett er feste til golv og verkar stabilt. Ved funksjonstest av spyleknapp er det registrert at stor spylefunksjon gjev mindre vassmengde enn liten spylefunksjon. Forholdet indikerer avvik i spylemekanismen. Eit feste på toalettlokk er knekt.

©mstr.no

11/15

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

OSO varmtvannsberedar med 198 liter kapasitet.

VVB er plassert på bad med sluk i golv som lekkasjesikring. Sjå punkt 1.1.2 for utgreiing om fall på golv.

Ved kontroll er det registrert rust på toppen av VVB.

Eit rør inn på VVB er av plast. Tilkopling til varmtvannsberedar er utsett for temperaturpåverknad, og plastledning må vere av type og utføring som er eigna/godkjend for aktuell temperatur og trykk.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er av typen Flexit, og er plassert i kjøkkenskap over platetopp. Anlegget har både tilluft og avtrekk, med to filter i aggregatet. Kjøkkenventilator er tilkopla ventilasjonsaggregatet.

Det er uvisst om ventilasjonsanlegget er kontrollert eller om det er utført service. Tidspunkt for filterskift er ukjent. Ved synfaringsdagen er det registrert ein del støv i filter, samt noko støv rundt ventilator i bustaden.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget internt i leilegheita er opplyst nytt i 1998. Sikringsskap i gang. Sikringar av typen automatsikringar. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent er ikkje kjent med den daglege bruken av det elektriske anlegget og har ikkje kjennskap til om det er feil eller manglar som bør opplysast om. Dvs. sikringar som slår ut, varmgang i anlegget eller andre avvik rundt stikkontaktar, lampepunkt ol.

Merknader:

- Det er ikkje kjent kortid sist tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) vart gjennomført.

- Det er ikkje framlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Ved sjekk av boligmappa.no ligg det to stykk samsvarserklæringar der, datert 2022 og 2024. Samsvarserklæringa har ikkje underteikna tilgang til og er difor ikkje vidare undersøkt.

- Då det er noko usikkerheit rundt det elektriske anlegget vert det anbefalt å gjennomføre ein el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

12/15

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

BRANN:

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

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

REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Rekkverket på balkongen er målt til 89 cm høg, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm. Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak: Normal alder? og bruksslitasje på baderomsplater, med svekking av overflatesjikt og skjøtar over tid.

Risiko: Redusert motstand mot fuktinntrenging i skøyter og hjørne, med risiko for at fukt kan trengje bak platene.

Konsekvens: Kan over tid føre til fuktskadar i underliggjande konstruksjonar dersom forholdet ikkje vert følgt opp.

Anbefalt tiltak: Forholdet bør følgjast opp. Utbetring eller utskifting av overflate på veggjar bør vurderast.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Alder og normal bruksslitasje på membran og tettesjikt frå byggeår, med avgrensa moglegheit for visuell kontroll av kritiske overgangar.

Risiko: Svekt eller aldrande tettesjikt kan føre til redusert motstand mot fuktinntrenging, særleg i område med høg vassbelastning.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til fuktskadar i underliggjande konstruksjonar dersom membran eller tettesjikt ikkje lenger fungerer etter føremålet.

Anbefalt tiltak: Forholdet bør følgjast opp. Ved vidare bruk bør tilstanden på tettesjikt vurderast nærare, og utskifting av tettesjikt må påreknast.

3.1 Andre rom

Årsak: Generell bruksslitasje på overflater, med misfarging, flekkar og slitasje på golv, samt bruksmerke på veggjar. Det er i tillegg observert riss i betong i himling i stove.

Risiko: Overflateavvik kan påverke estetisk uttrykk og kan skjule mindre underliggjande forhold som ikkje er synlege ved visuell kontroll. Rissa framstår som eit overflateavvik utan synleg opning eller teikn til konstruktiv skade ved synfaring.

Konsekvens: Forholdet inneber ikkje funksjonssvikt, men kan medføre behov for overflateutbetring dersom høgare estetisk standard vert kravd.

Anbefalt tiltak: Ingen strakstiltak er naudsynt. Eventuelle overflateutbetringar kan vurderast etter behov.

4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

13/15

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Aldersrelatert slitasje på vindaug og ytterdører frå byggeår, kombinert med påverknad frå ver og vind.

Risiko: Redusert tettheit og funksjon kan medføre auka fuktbelastning i karmar og tersklar.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til vidare materialnedbryting og behov for vedlikehald eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Vedlikehald av vindaug og ytterdører bør gjennomførast. Justering, overflatebehandling og eventuell utskifting av slitte komponentar bør vurderast.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Irr på fordelarkolbe og manglande tetting ved overgang vegg/fordelarskap er observert som avvik i fordelarskapet. Stoppekran er treg å operere ved opning og lukking. Spyleknapp på WC gir omvendt funksjon for stor/liten spyling, noko som indikerer avvik i spylemekanismen.

Risiko: Treg stoppekran kan gjere det vanskelegare å stenge vatnet raskt ved behov. Manglande tetting ved overgang vegg/skap kan gi mindre kontroll dersom det kjem vatn i eller ved fordelarskapet. Avvik i spylefunksjon kan gi dårlegare spyling og meir behov for etterspyling.

Konsekvens: Kjøpar må rekne med oppfølging av fordelarskap og stoppekran for å sikre god drift og handtering ved behov. Ved manglande vedlikehald kan det oppstå lekkasjar i fordelarkolbe og stoppekran kan til slutt stå fast og miste sin funksjon. Kjøpar må rekne med utbetring av spylefunksjon på WC for å få korrekt og føreseieleg bruk.

Anbefalt tiltak: Rørleggjar bør kontrollere fordelarskap, inkludert årsak til irr og tilstand på komponentar. Overgang mellom vegg og fordelarskap bør utbetrast med forsvarleg tetting. Stoppekran bør få ein service eller skiftast dersom den ikkje kan gjerast lett å operere. Spylemekanisme på WC bør justerast eller skiftast slik at stor/liten spyling fungerer som tiltenkt.

6.2 Varmtvannsbereider

Årsak: Rust/korrosjon på toppen av varmtvannsbereider er typisk knytt til fukt og kondens i området rundt tilkoplingar/armatur, eventuelt mindre vasspåverknad frå koplingar over tid. På synfaringsdagen er det berre registrert rust/korrosjon visuelt; årsak til rusta kan ikkje stadfestast utan nærare kontroll. At eitt røyrt inn på VVB er av plast, inneber at materialet er utsett for temperaturpåverknad ved beredar, og løysinga er avhengig av at røyret og koplingar er av rett type og korrekt monterte.

Risiko: Rust/korrosjon kan gi svekka komponentar og koplingar, med risiko for lekkasje. Dersom plastrøyr eller koplingar ikkje er eigna for temperaturpåverknad ved beredar, kan dette gi auka risiko for lekkasje.

Konsekvens: Beredar og tilkoplingar krev oppfylgging. Ved lekkasje kan det oppstå vasspåkjenning på badet. Sluk er til stades som lekkasjesikring, men fallforhold på badet påverkar korleis vatn vert leia (sjå punkt 1.1.2).

Anbefalt tiltak: Rørleggjar bør kontrollere tilstand på toppen av beredar og tilkoplingar, og avklare årsak til rust/korrosjon. Type plastrøyr og tilkoplingsløysing inn på beredar bør kontrollerast/dokumenterast for å stadfeste at materialval og utføring er eigna for temperatur og trykk. Utskifting av VVB er anbefalt.

6.3 Ventilasjon

Årsak: Manglande dokumentasjon på service og filterskift, samt observert støv i filter og rundt ventilar, indikerer uvisst eller mangelfullt vedlikehald av ventilasjonsanlegget.

Risiko: Tilstopping i filter og ventilar kan redusere luftgjennomstrøyming og luftutskifting i bustaden.

Konsekvens: Forholdet inneber at ventilasjonsanlegget bør reknast som uavklart med omsyn til vedlikehaldsstatus, og det må påreknast kontroll og reingjering for å sikre at anlegget fungerer etter føremålet.

Anbefalt tiltak: Ventilasjonsanlegget bør kontrollerast og servast. Filter bør skiftast, og ventilar bør reingjerast. Innstilling og drift bør kontrollerast av fagperson.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

©mstr.no

14/15

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Mangelfull utføring av fall på golv ved etablering av våtrom, kombinert med alder og bruksslitasje på overflater og fuger.

Risiko: Vatn kan bli stående på golvet eller renne mot dørterskel, med auka risiko for fuktbelastning og lekkasje til tilstøytende konstruksjonar.

Konsekvens: Forholdet inneber vesentleg funksjonssvikt i våtrommet og kan over tid føre til fuktskadar i golvkonstruksjon og omkringliggjande bygningsdelar.

Anbefalt tiltak: Utbetring av golv med korrekt fall mot sluk må påreknast. Dette inneber normalt full rehabilitering av våtromsgolvet.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Årsak: Balkongdekke med fliser og fuger viser teikn til saltspreng, laus flis og sprekkar i fuger, noko som indikerer vedvarande fuktpåverknad. Tettesjikt under fliser er ukjent. Låg terskel ved balkongdør gjev ugunstige avrenningsforhold.

Risiko: Fukt kan trengje inn gjennom skadde fuger, fliser og terskel, med risiko for vidare fukttransport i balkongkonstruksjonen og inn i tilstøytande bygningsdelar.

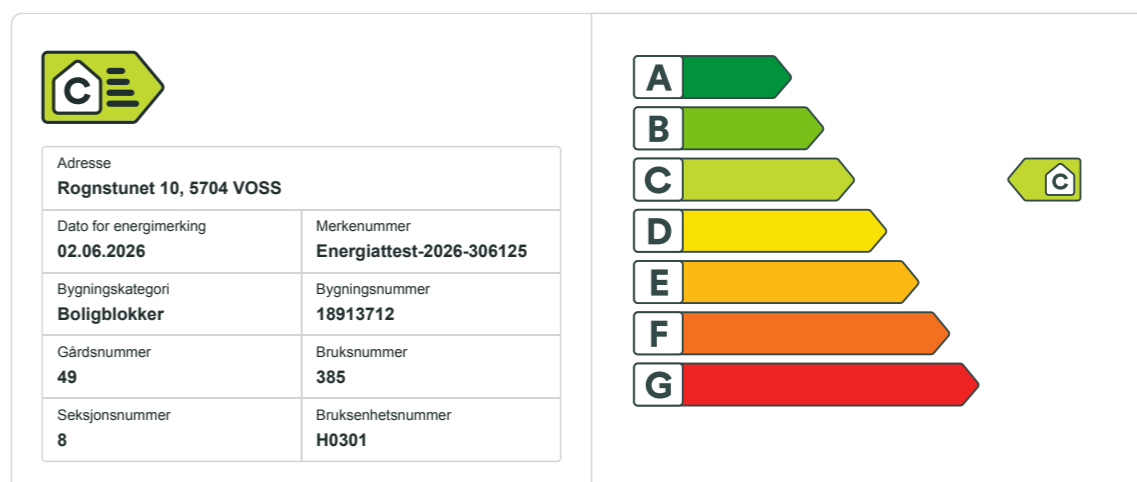
Konsekvens: Forholdet inneber vesentleg funksjonssvikt i balkong og tilgrensande konstruksjonar, og kan føre til skade på balkongdekke, terskel, innvendig golv og eventuell underliggjande konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Utbetring av balkong med ny oppbygging av tett dekke og tilfredsstillande løysing ved balkongdør må påreknast. Tiltak bør prosjekterast og utførast fagmessig for å sikre forsvarleg fukthandtering. Balkongen er ein del av sameiget, og utbetring fell normalt inn under sameiget sitt ansvarsområde. Det vert tilrådd å avklare ansvarsforhold nærare med styret i sameiget.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Energiattest



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1998	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 120,0 m²	Oppvarmet bruksareal 115,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
114,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
115,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 230 kWh



Rognstunet 10, 5704 VOSS

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasettall Nei
Solceller Nei	



Rognstunet 10, 5704 VOSS

Tiltak
Brukertiltak**Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 varmelementer 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs**Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

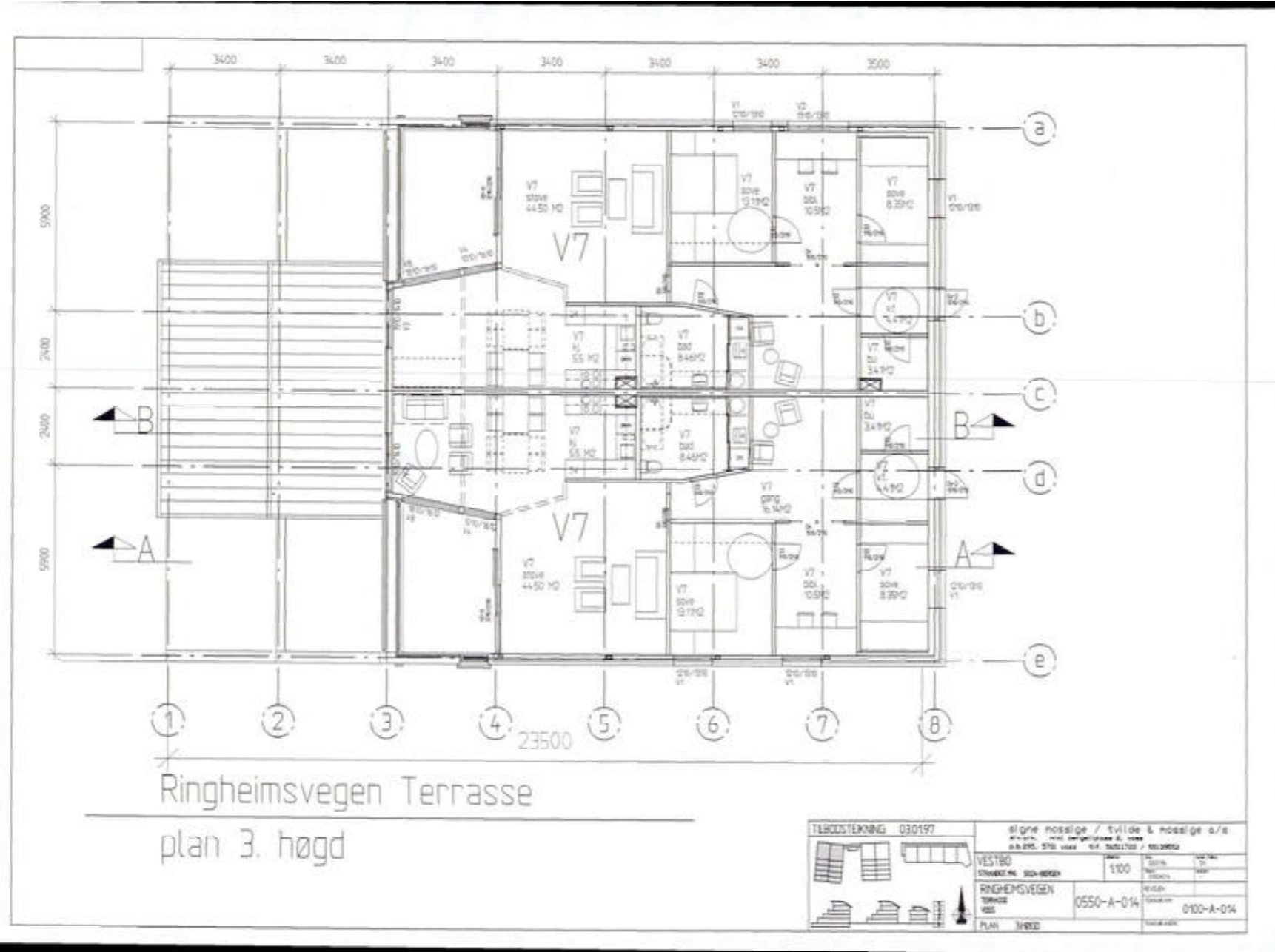
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
20 OKT. 1998

VOSS
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR.: 2032

Returadres. til:

Vestlandske Bøligbyggelag
Postboks 1947 Nordnes
5024 Bergen

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Fester.
Kommunenumr.	Kommunenavn	49	385	
1235	Voss			

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) ²⁾	Navn
09112443522	Klaus Rogne



Doknr: 2032 Tinglyst: 20.10.1998 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾
1	B	366	11	B	242	21	B	242	31			41			51		
2	B	434	12	B	240	22	B	240	32			42			52		
3	B	597	13	B	597	23			33			43			53		
4	B	374	14	B	563	24			34			44			54		
5	B	495	15	B	502	25			35			45			55		
6	B	495	16	B	502	26			36			46			56		
7	B	590	17	B	582	27			37			47			57		
8	B	590	18	B	582	28			38			48			58		
9	B	452	19	B	447	29			39			49			59		
10	B	437	20	B	431	30			40			50			60		
Sum tellere:		10.000	= nevner:		10.000												

4. Supplerende tekst⁵⁾

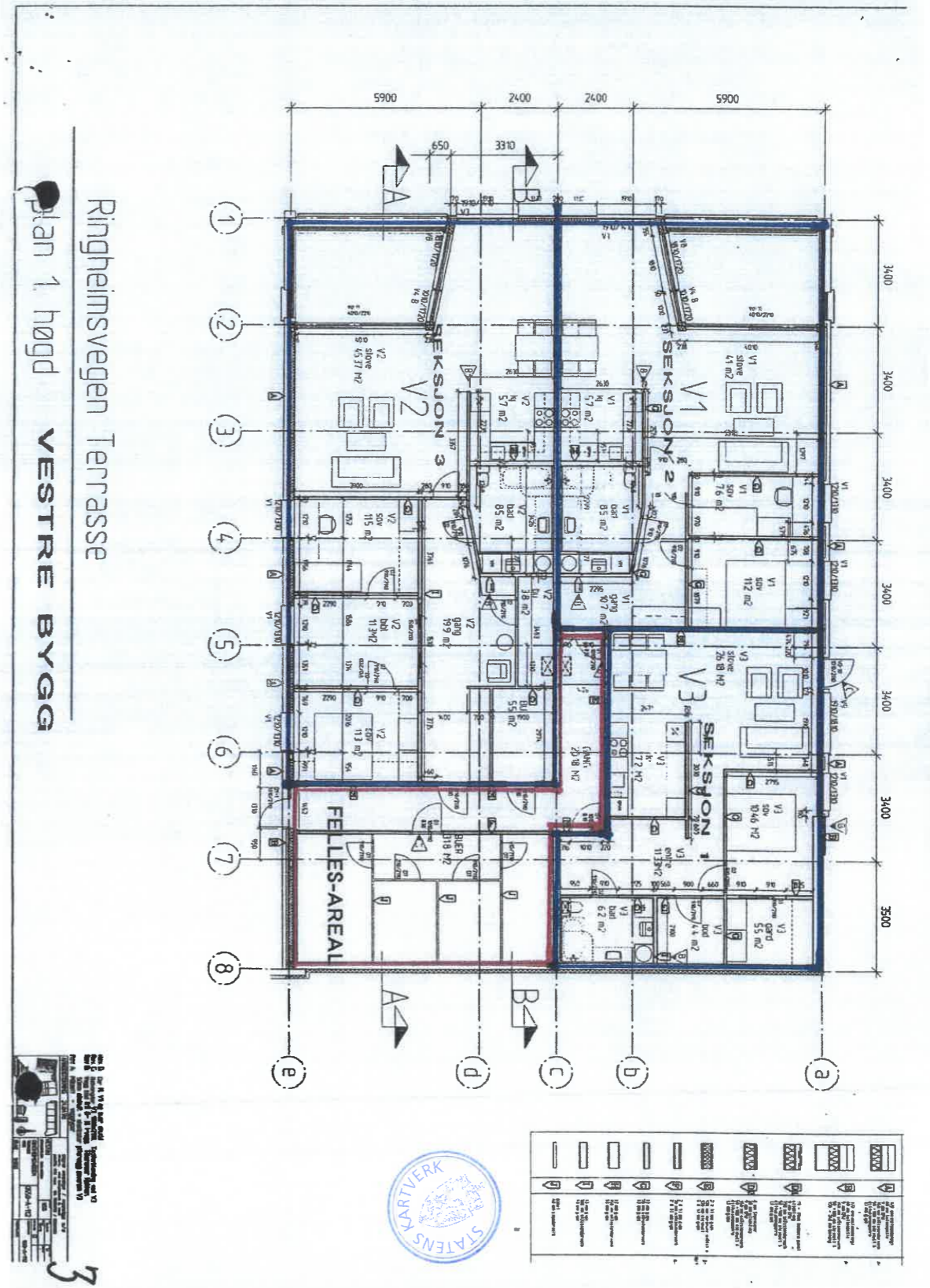
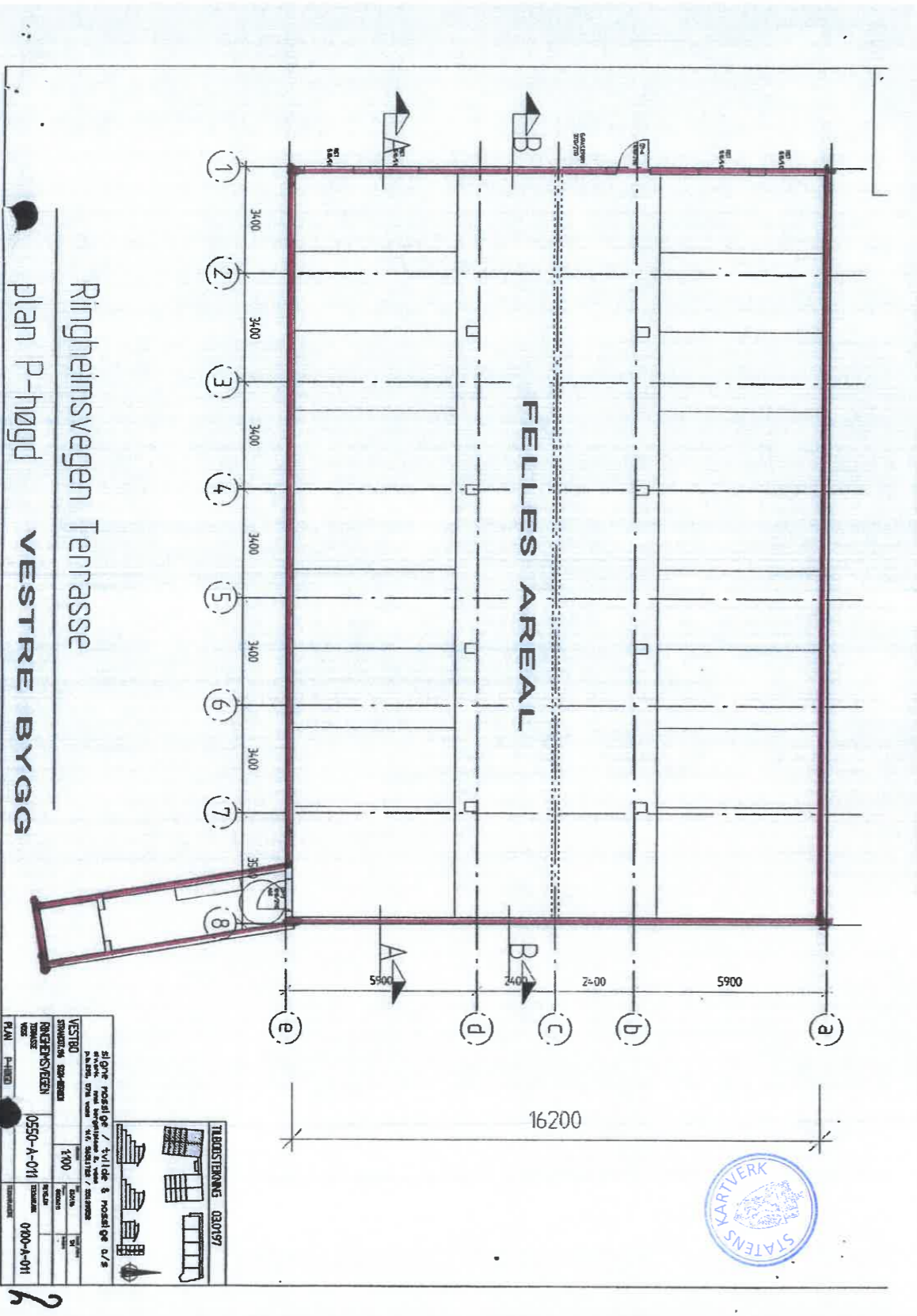
Øns! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

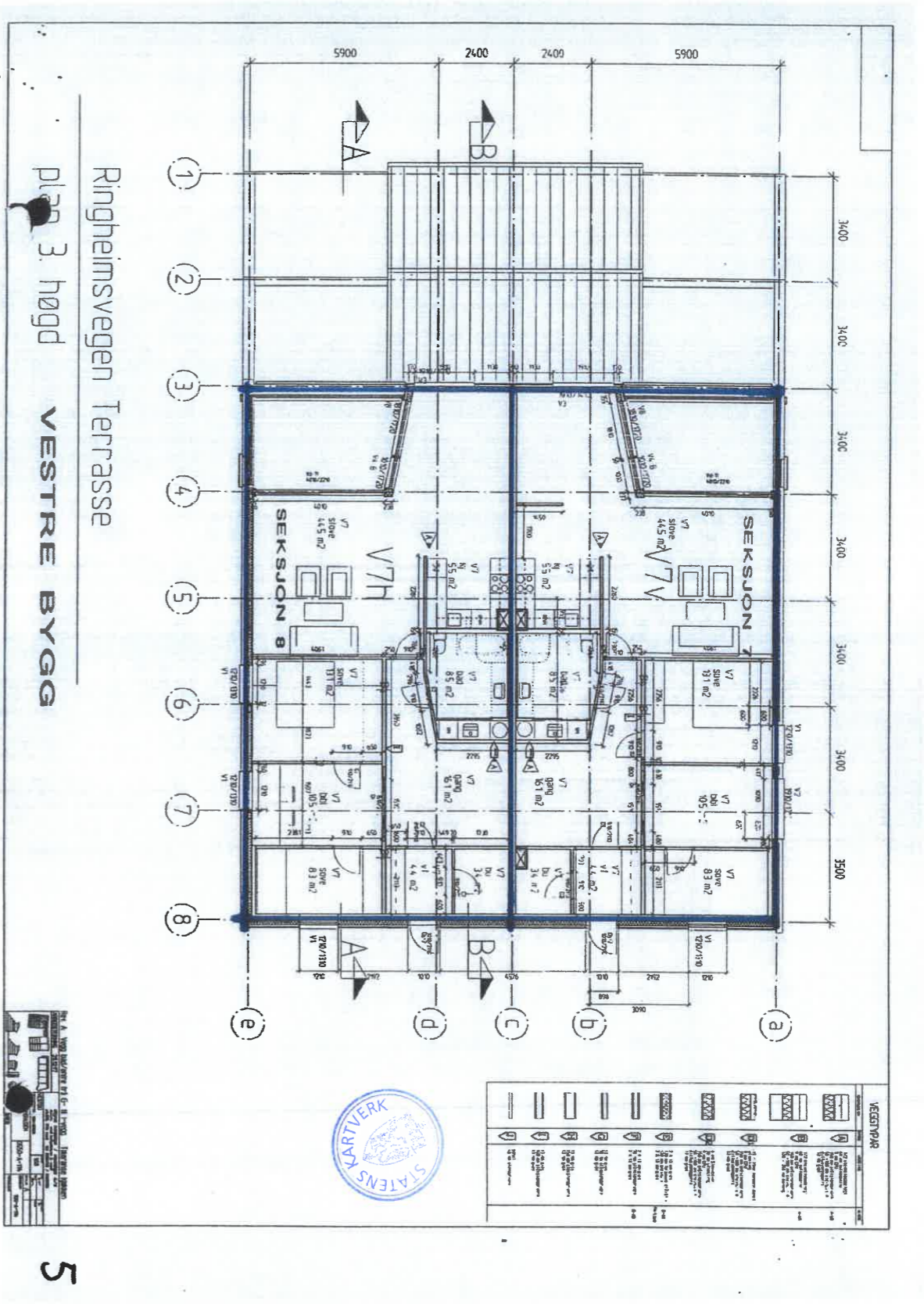
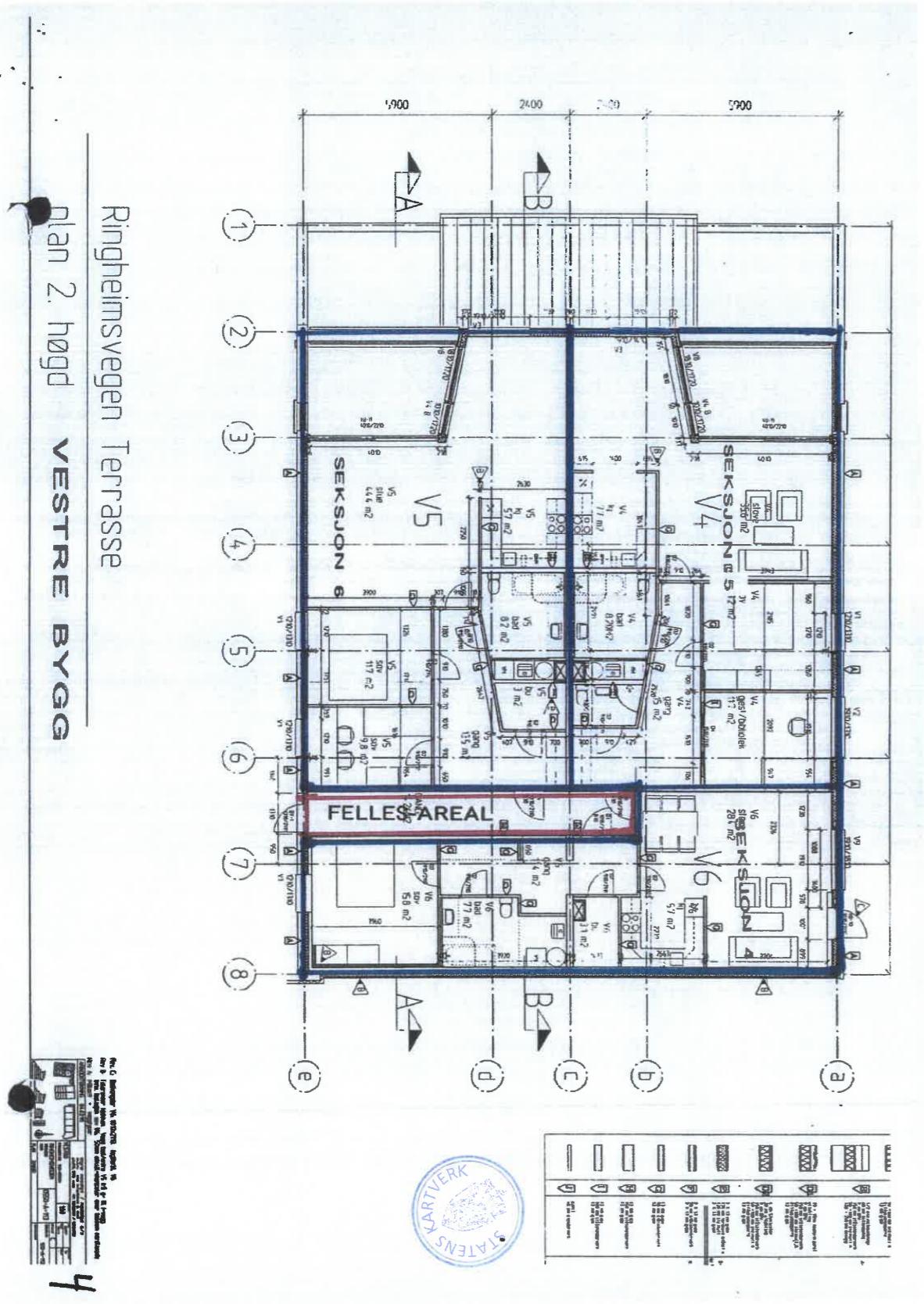
- Noter:
- Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
 - B = bolkseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeeksjon, SB = samleeksjon bolig, SN = samleeksjon næring.
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele talf i teller og nevner.
 - Det er bære-tilastillelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Parterett i seksjonene til det framtidige sameie til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Parterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

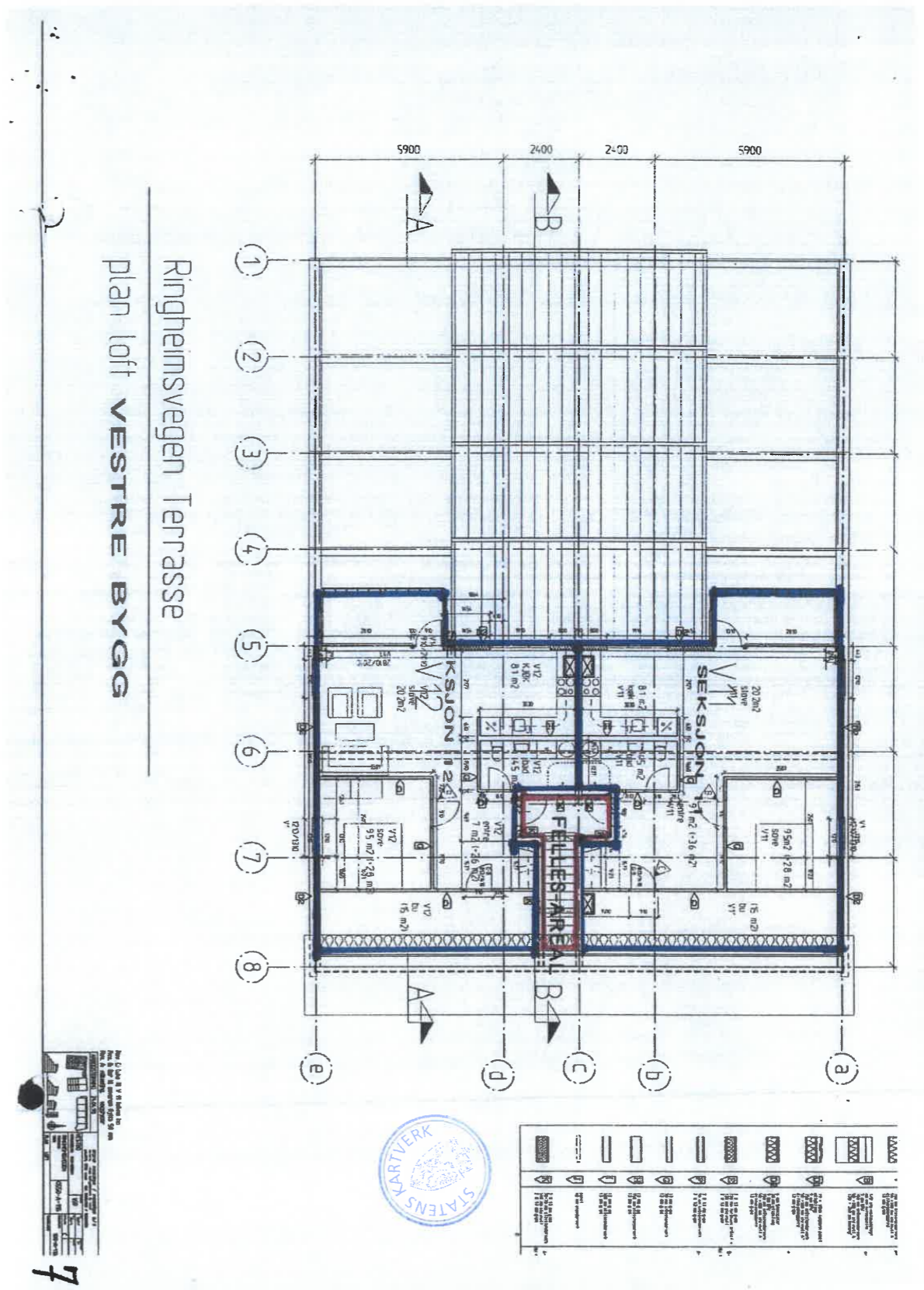
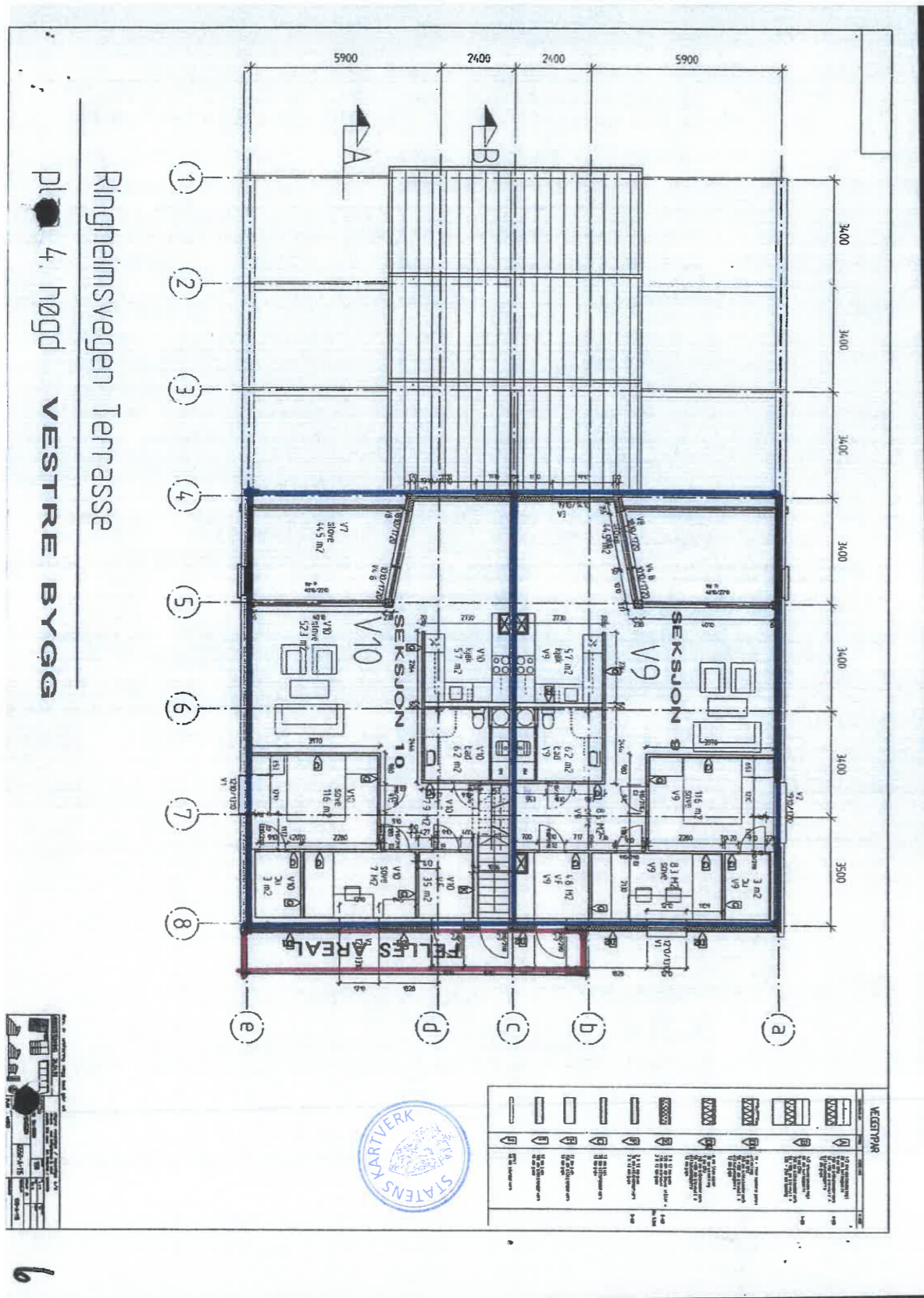
Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

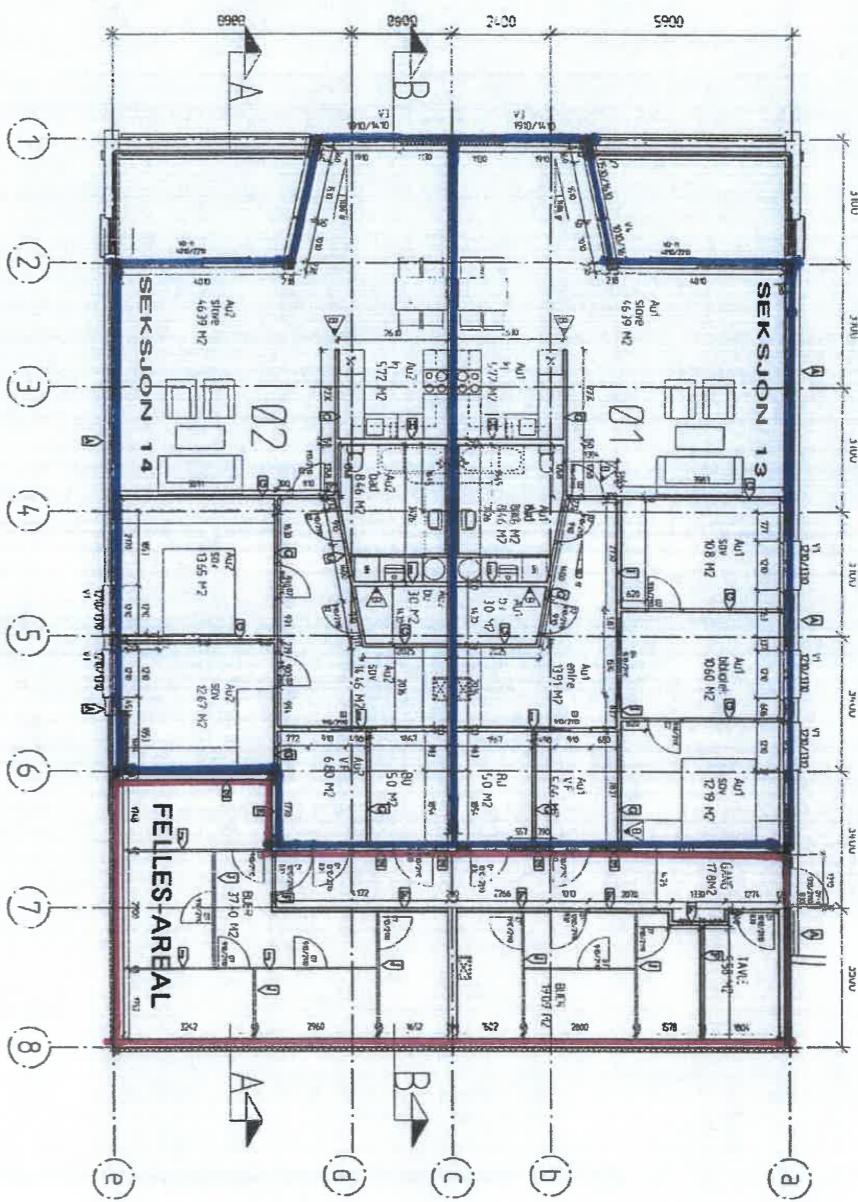
Rettt kopi bekrefte
Grethe Larsen











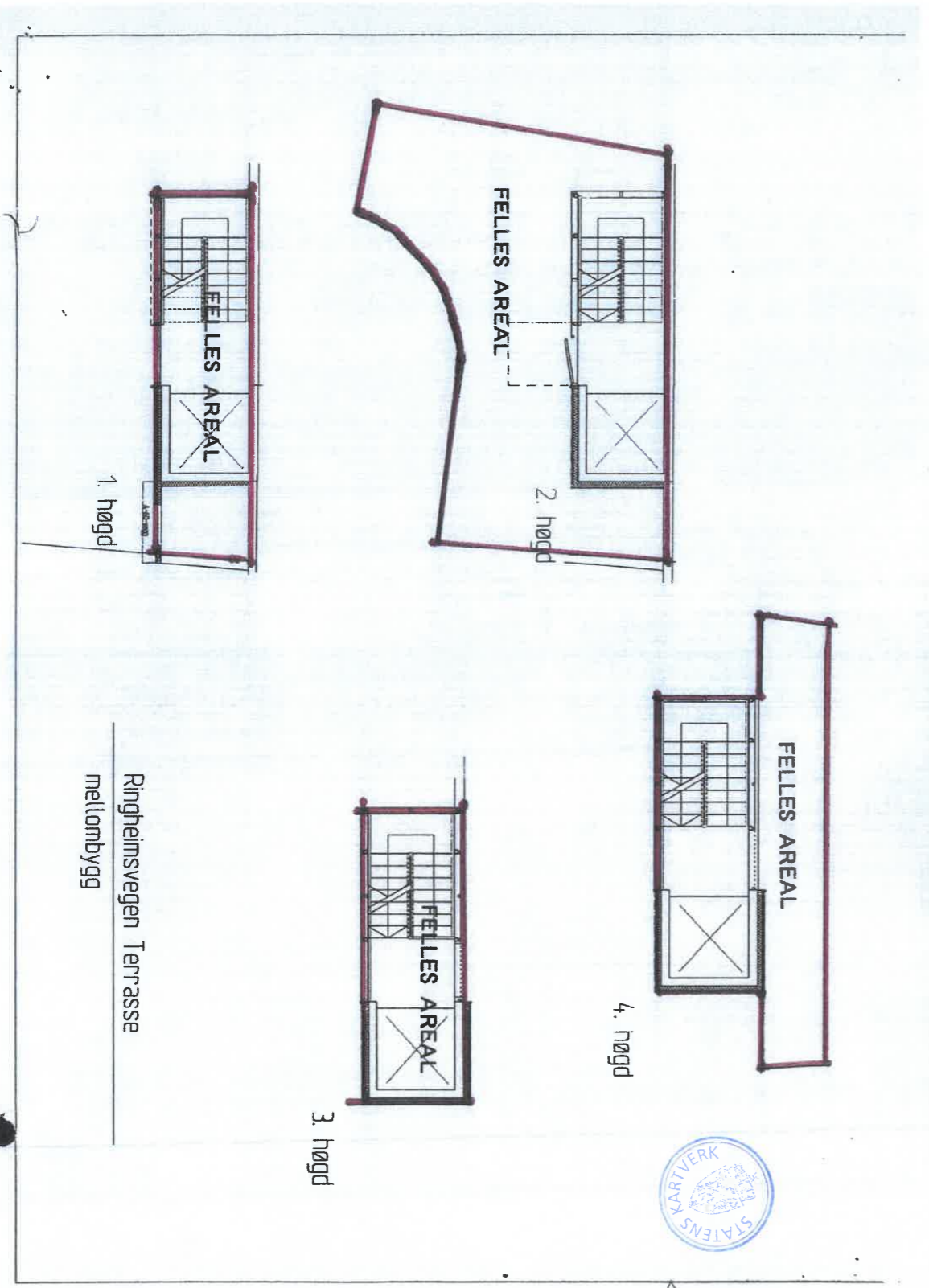
	Dør
	Vindue
	Vegg
	Etasjefloer
	Loftslab
	Trapp
	Liftskakt
	TEK. RUM
	LAGE
	FELLES AREAL
	SEKSJON
	Gridlinje



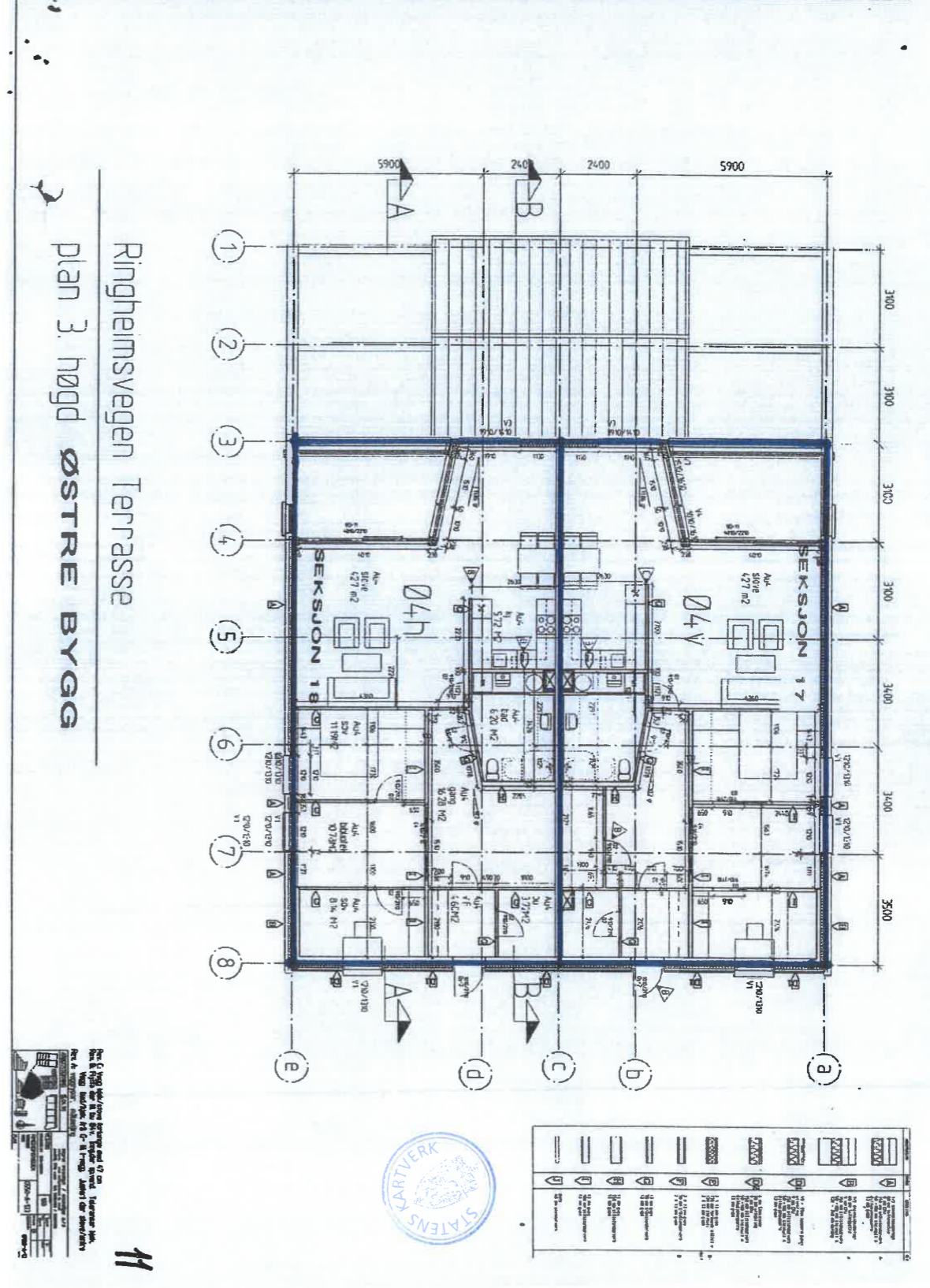
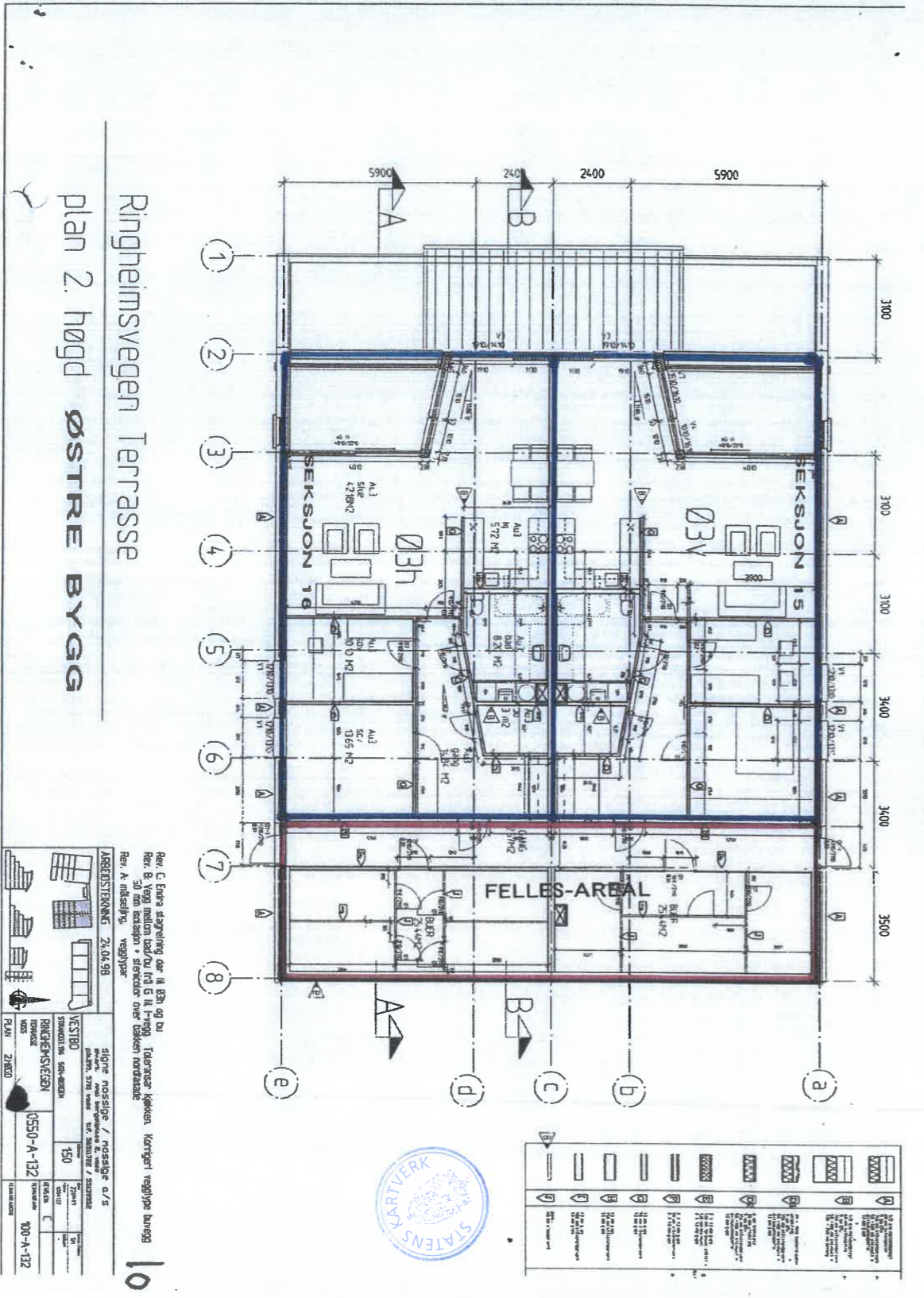
Arkitekt: [Name]
 Prosjekt: [Name]
 Dato: [Date]

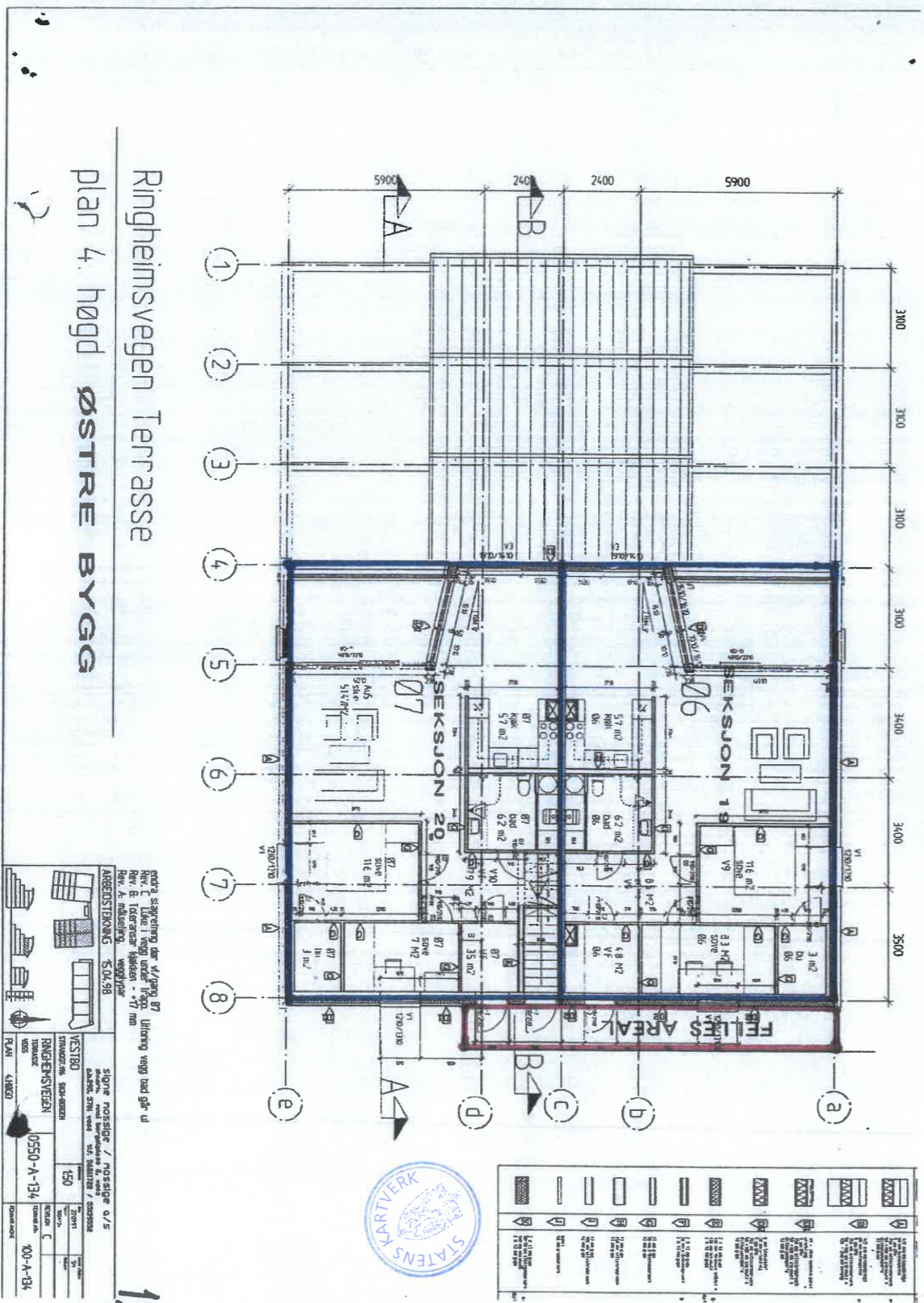
9

Ringheimsvegen Terrasse
 plan 1. høgd ØSTRE BYGG

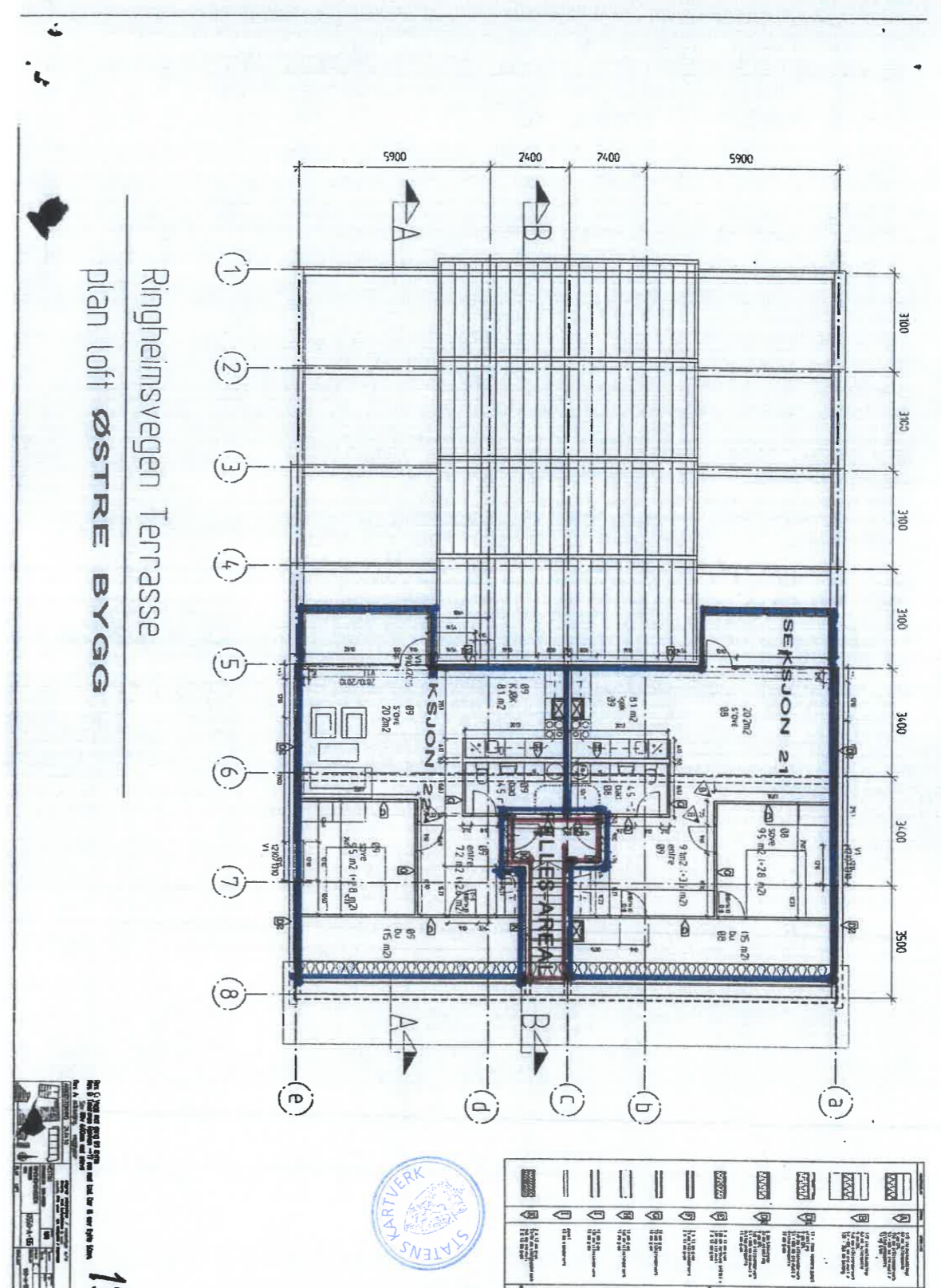


8

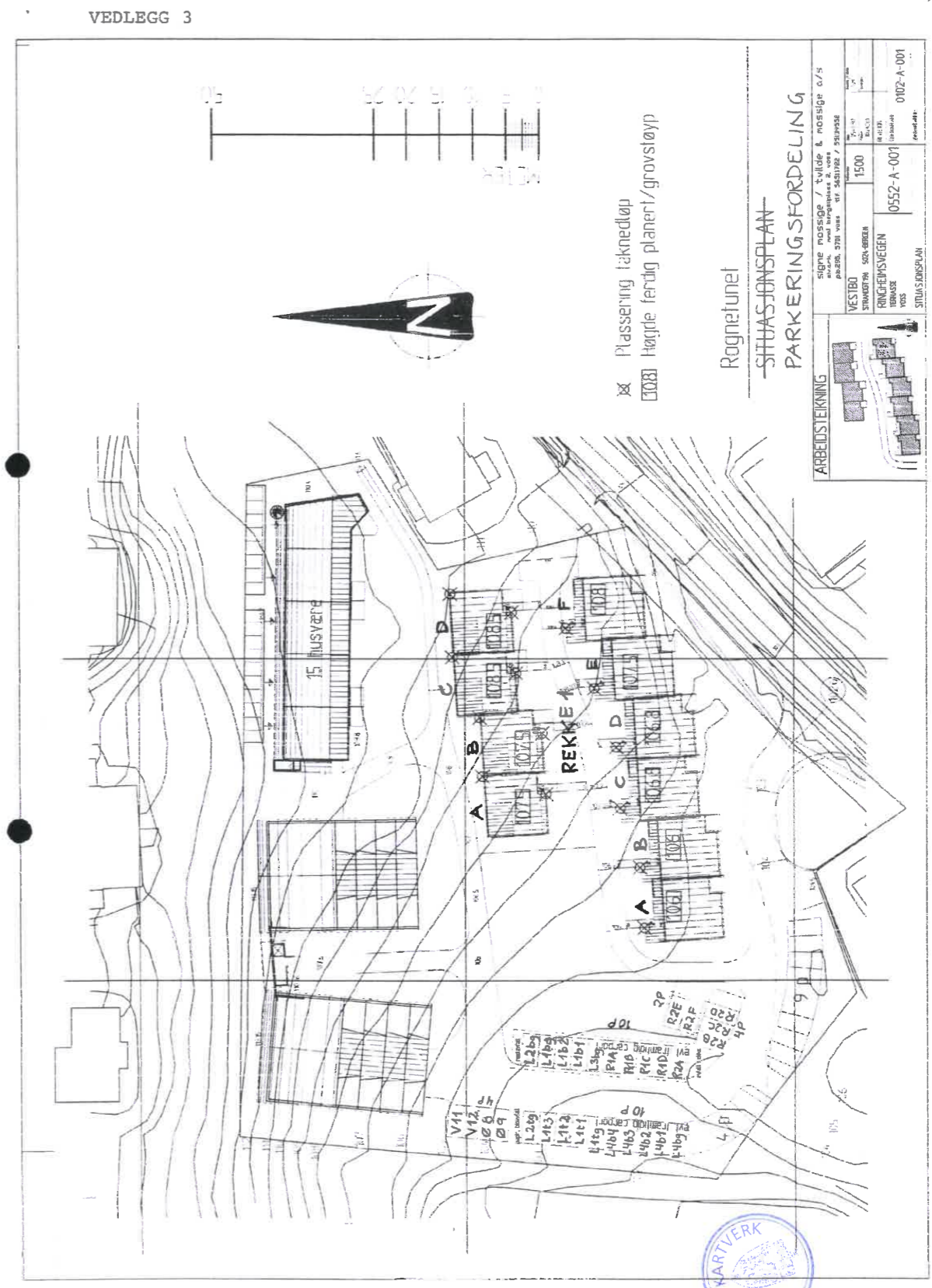
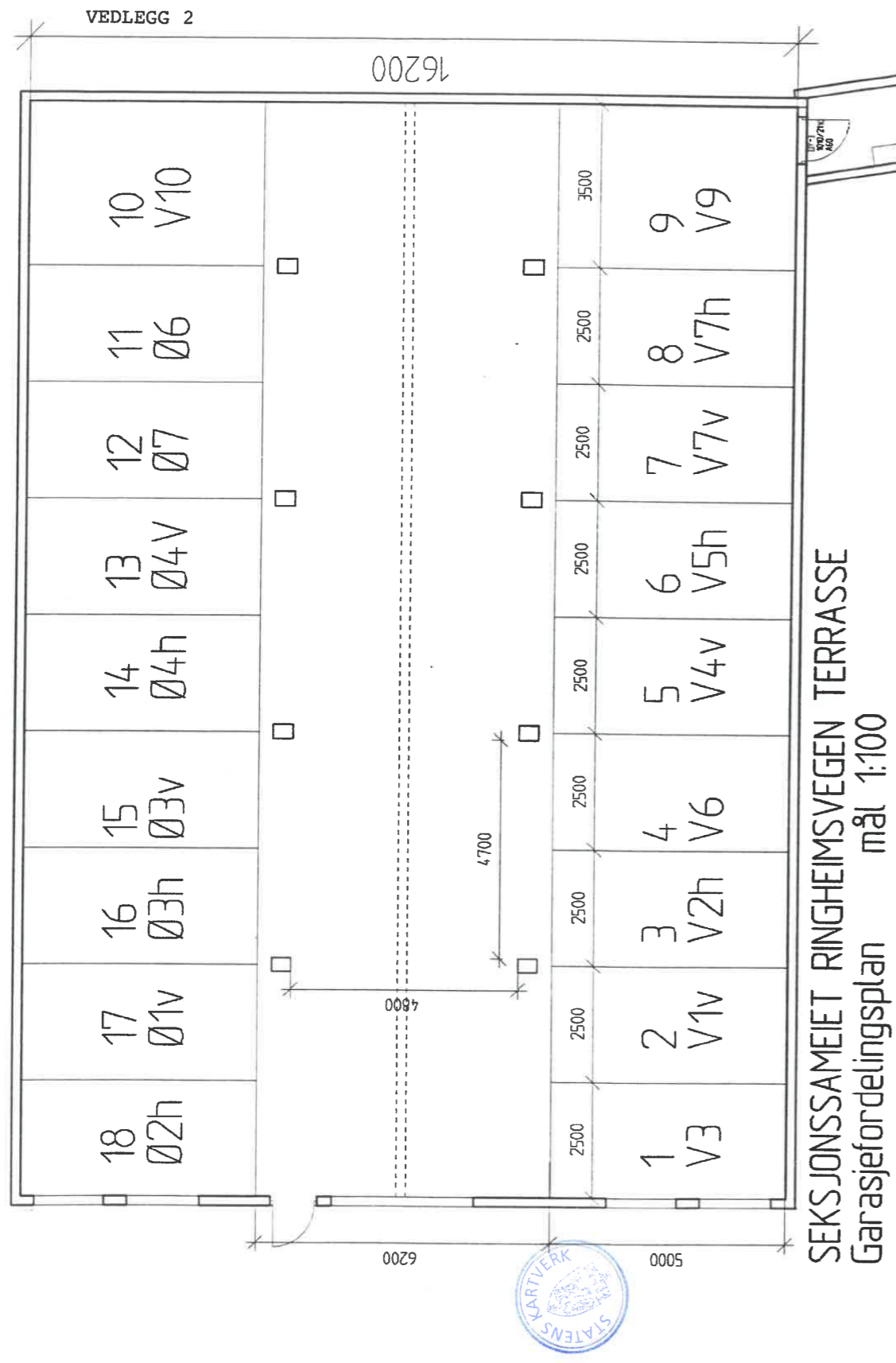




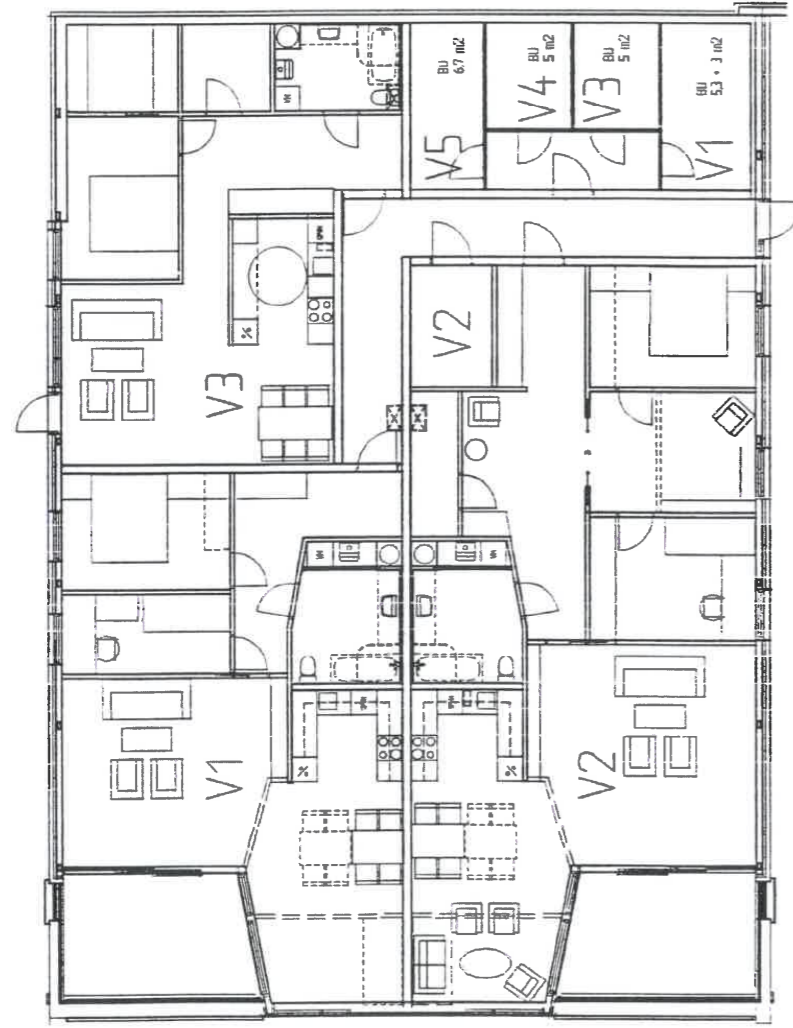
12



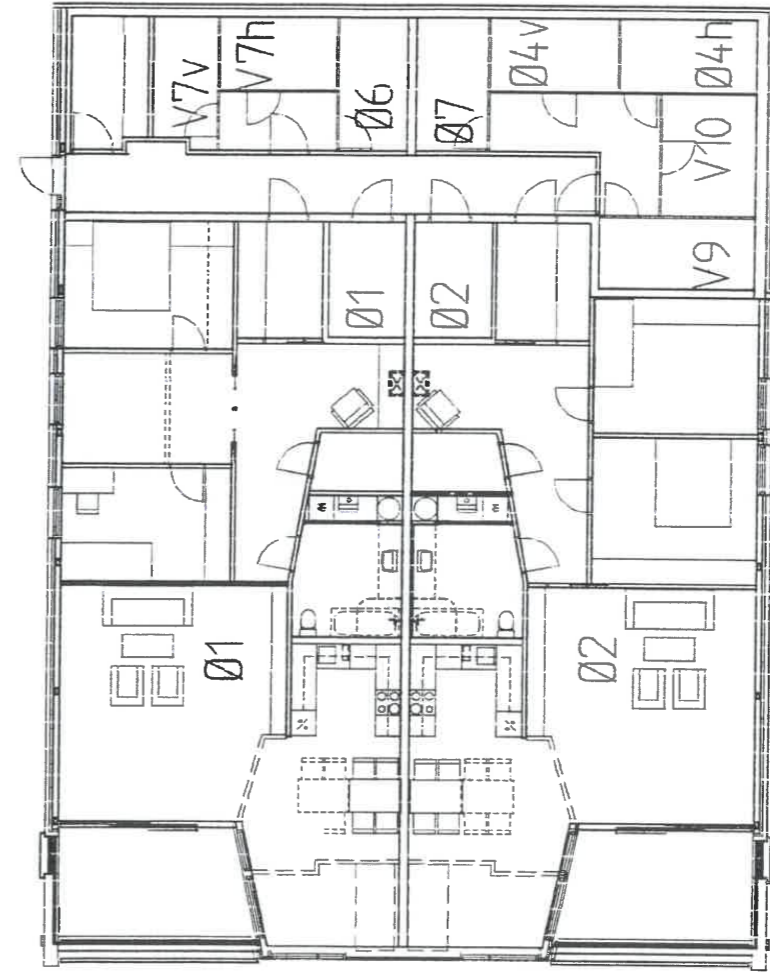
13



VEDLEGG 4.

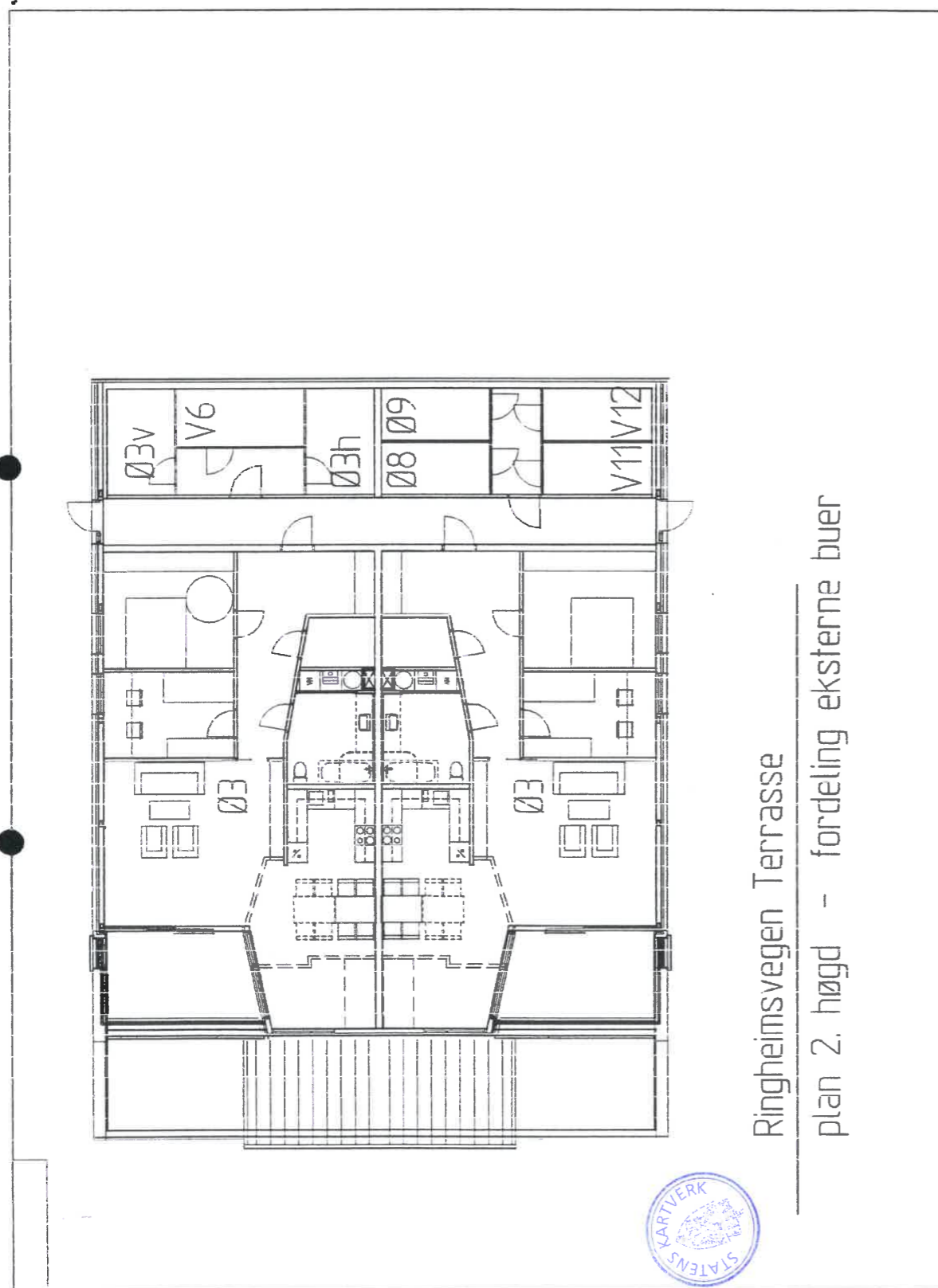


Ringheimsvegen Terrasse
 plan 1. høgde - fordeling eksterne buer



Ringheimsvegen Terrasse
 plan 1. høgde - fordeling eksterne buer





TINGLYST Festekontrakt

26 JAN. 1999

VOSS
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR.: 89

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr.	Bnr.	Festnr.	Underfestnr.
Kommunenr./Kommunenavn					
1235	Voss	49	385	Seksj. 1-22	
Beskaffenh.		Hva skal grunnen brukes til?			
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd	<input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd	<input type="checkbox"/> Bolig- Eiendom	<input type="checkbox"/> Fritids- Eiendom	<input type="checkbox"/> Forretn./ V.kontor	<input type="checkbox"/> Industri
		<input type="checkbox"/> Land- bruk	<input type="checkbox"/> KOff. vei	<input type="checkbox"/> AAnnet	

2. Bortfestes av		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	
0911124143522	Klaus Rogne	1/1

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	
980 330 079	Seksjonssameiet Ringheimsvegen terrasse	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 93.804,-

5. Festetid	Regnet fra - dato
Antall år	uten begrensning

6. Panterrett for festeavgiften	
Bortfesteren har panterrett i lesteretten og bygninger på tomten for inntil	1 års forfalt lesteavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1 prioritet/prioritet eller	

7. Supplerende tekst
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses



Doknr: 89 Tinglyst: 20.01.1999 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

- Noter:
- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
 - 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
 - 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt lesteavgift i h.t. tomteløstloven (§ 12)
 - 4) Der er bare rettslitterelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdrage av lesteretten.

8. Rettigheter og vilkår		Datert
Feste-kontrakten er i sam-svar med (selt X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	20.5.1998
	<input type="checkbox"/> Attest eller delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (selt X)	<input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten eller et eller flere av delene av festeløst eller tomtefestet på innløsningsdagen med fradrag for dekkede lån og andre gjeldende forpliktelser som er knyttet til tomten. <input checked="" type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten eller et eller flere av delene av festeløst eller tomtefestet på innløsningsdagen med fradrag for dekkede lån og andre gjeldende forpliktelser som er knyttet til tomten. <input type="checkbox"/> I tillegg partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne eller bestemmelser i lov om tomtefeste.	20.5.1998
Overdra-gelse og pantsel-ning	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene eller bestem-melsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Vilkår til fordel for panthavere	Festeren har rett til å overdra og pantselle festeretten. Pantselningen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefeste-lovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Ornkostn.	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal a. feste-kontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inn til ett års forfall festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Tvister etc.	Utgifter i forbindelse med tomten og feste-kontrakten dekkes av fester.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting-lyses)	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglervisjon)	
	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne feste-kontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verne ting. Det er forutsetning for denne feste-kontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	



Denne feste-kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Voss, den 20.5.1998	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bortfesterens underskrift <i>Klaus Rogne</i>	KLAUS ROGNE
Sted, dato Bergen, den 20.5.1998	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Festerens underskrift <i>Hans Tore Ringkjøb</i> <i>Henry Kjeldsen</i>	HANS TORE RINGKJØB HENRY KJELDEN

Nye vedtekter for Seksjonssameiget Ringheimsvegen Terrasse.
Vedtekter godkjent på årsmøtet 22.04. 2021 avløser vedtektene frå 14.04. 2016.

VEDEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIGET RINGHEIMSVENEN TERRASSE.

- § 1. EIGEDOMEN OG EIGARFORHOLDET.**
Eigedomen G.nr. 49, B.nr. 385, i Voss Herad, skal festast av dei som til ei kvar tid har lovleg tinglyst heimel til dei respektive eigarseksjonane. Eigedomen er delt opp i 22 eigarseksjonar. Til kvar seksjon knyter det seg bruksrett til delar av eigedomen som den tinglyste oppdelingsbegjæringa viser. Resten av eigedomen skal disponerast slik vedtektene bestemmer. Sameigebrøken er fastsett på grunnlag av brukseiningane sine innbyrdes areal- jf. Vedlegg 1.

Sameigarane skal ikkje ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppkjøpsrett.
To seksjonar kan slåast saman til ein ved samrøystes vedtak.

For andre rettar og plikter vert det vist til det som fylgjer av desse vedtektene og Lov av 1.1. 2020 om endringar i eigarseksjonslova m.v. med forskrift og ev. seinare endringar.
- § 2. RETTSLEG RÅDERETT.**
Alle seksjonseigarane skal vera medlemmer av sameiget. Sameiget skal ha til formål å forvalte og nytte eigedomen til beste for sameigarane.

Den enkelte sameigar har likevel full rettsleg råderett over sin seksjon. Ved sal eller utleige av det bruksretten omfattar, skal det likevel gjevast skriftleg melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Dersom ikkje anna er meldt frå om innan 14 - fjorten – dagar etter skriftleg melding er motteke, skal ervervar av eigarseksjonen eller leigetakar vera å sjå som godkjent, jf. likevel § 12, 2. Ledd.
- § 3. FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHALD M.M.**
Brukseiningane som er knytt til eigarseksjonane må ikkje nyttast slik at dei er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar. Leilegheitene kan berre nyttast til å bu i.

Fellessanlegg må heller ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg hindrast i den bruk som er tiltenkt eller avtalt.

Leilegheitene V3 og V6 har eksklusiv bruksrett og vedlikehaldsplikt for eit areal framføre leilegheitene som erstattar manglande terrasse – jf. utomhusplan datert 17.12. 1996.

Korttidsutleige av bustadseksjon i meir enn 30 samanhengande døgn er ikkje tillate. Totalt er det lov med 90 døgn i kalenderåret.
Årsmøtet kan med fleirtal på minst to tredjedelar endre årsramma til mellom 60 og 120 døgn.
Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret installere ladepunkt for elbil i tilknytning til eigen parkerings/garasje-plass .

Brukarane pliktar å halda vanlege hus- ordensreglar. Vedlikehaldet av brukseiningane kviler på den enkelte sameigar. Unnlèt ein å utføra vedlikehald som er nødvendig for å bevare

eigedomens verdi, eller avverje ulemper, kan sameiget få det utført for vedkomande si rekning.

Innvendig vedlikehald av eigen seksjon og andre rom som høyrer inn under seksjonen, ligg fullt ut på den enkelte sameigar si eiga rekning. Seksjonseigaren skal reinske sluk og halde avløpsrør opne fram til fellesleidingane. For vatn- og avløpsleidingar reknast frå og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske leidningar reknast frå og med bustadseksjonens sikringsboks. Døra til den enkelte seksjon og vindauge, både inn- og utvendig, skal vedlikehaldast av den enkelte seksjonseigar. Innvendige endringar er tillate i den utstrekning dei ikkje kjem i konflikt med dei til ei kvar tid gjeldande bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameigarar.

Dyrehold er ikkje tillate, men styret kan gje dispensasjon i enkelte tilfelle om ikkje dyrehold er til ulempe for andre.

Ubygd grunn disponerast slik sameiget til ei kvar tid bestemmer.

§ 4. FELLES UTGIFTER

Utgifter som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining skal berast av sameigarane seg imellom etter eigarbrøkane. Til dekning av fellesutgifter skal det betalast forskotsvis kvart kvartal til sameiget som bygger på årsbudsjett. I budsjettet og dei seinare driftsrekneskap kan sameigarane vedta fondsopplegg til sikring av uføresette utgifter. Ved eigarskifte kan ikkje ein sameigar krevje sin del av det eventuelle fondet utbetalt, med mindre den nye sameigaren skyt inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalingar kan innkrevjast med 14 – fjorten – dagars varsel etter behov og i medhald av styrevedtak.

§ 5. UTVENDIG VEDLIKEHALD M.M.

Utvendige arrangement på byggmassen – som tilbygg/påbygg og andre arbeid som skal meldast til bygningsmyndigheitene – er ikkje tillate utan føreliggjande godkjenning av styret i sameiget. Dersom det vert søkt om endringar av ikkje uvesentleg betydning for dei andre sameigarane, skal styret leggja fram spørsmålet for årsmøtet til avgjerd.

Utskifting av vindauger, dører, oppsetjing av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar etc., skal skje etter ein samla plan og etter at styret først har godkjent det.

Det utvendige vedlikehaldet av bygning og eitkvart fellesanlegg, underliggjande snø-rydding og liknande, kostast av sameiget. Dette gjeld også fornying av anlegg og alle driftsutgifter som knyter seg til eigedomen og tener fellesskapets interesser.

Areal utandørs som disponerast av sameigarane, jf. § 3, er dei med brukarrett som skal syte for/koste på vedlikehald og fornying.

Vedlikehald og fornying skal til ei kvar tid utførast så ofte det etter sin art er naudsynt for heile bygningen sin bevaring og utsjånad. Måling av bygningen skal skje under eitt og så ofte det er nødvendig. For ettersyn av installasjonar og liknande pliktar den enkelte sameigar i rimeleg utstrekning å gje tilgang til alt som omfattar bruksretten, og ein kvar enkelt pliktar å godta mogelege ulemper som fylgje av dette.

§ 5 b.

Sameige Ringheimsvegen Terrasse fester, saman med Sameige Rognetunet, G.nr. 49, B.nr. 380 Sameige Rogne. Sameige Rognebakken eig sin del av eigedommen.

Sameige Rogne, G.nr. 49, B.nr. 380, som i hovudsak består av vegar, parkeringsplassar og leikeplassar, vert forvalta av SS Rognetunet, SS Rognebakken og SS Ringheimsvegen Terrasse i fellesskap.

Alle sameigarar i Seksjonssameiget Ringheimsvegen Terrasse skal vera medlemmer i Seksjonssameiget Rogne.

Driftskostnadene skal delast mellom dei tre laga som fylgjer:

Seksjonssameiget Ringheimsvegen Terrasse:	-22/ 47
Seksjonssameiget Rognebakken:	-15/ 47
Seksjonssameiget Rognetunet:	-10/ 47

Sjå elles eigen sameigeavtale for Sameiget Rogne.

§ 6. MISLEGHALD.

Dersom den som eig seksjonen eller den som disponerer bruksretten, vesentleg mislegheid sine plikter ovanfor dei andre sameigarane, kan vedkomande påleggjast å flytta. Om så skal det i tilfelle gjevast minst 3 – tre – månader skriftleg varsel. Fråflytting kan berre avverjast dersom misleghaldet er retta opp innan fristens utløp.

Dei andre seksjonseigarane (Sameige), har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som fylgje av sameigarforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til 2 gonger folketrygda sitt grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekninga vert beslutta gjennomført. Elles gjeld «Lov om eierseksjoner §31, Panterrett for seksjonseiernes forpliktelser».

Skuldig beløp kan sameiget også krevje inn på vanleg måte utan å gjere gjeldande den nemnd panterretten.

§ 7. STYRINGSORGAN

Sameiget skal ha eit styre som består av ein leiar og 2 andre medlemmer og med 2 varamedlemmer. Funksjonstida for styreleiar og dei 2 styremedlemmene er 2 år. Styret skal bytast ut slik at styreleiar vert valt ny det eine året og nye styremedlemmer vert valt det påfylgjande året. Varamedlemmene skal veljast for eitt år om gongen. Styreleiar, styremedlemmer og varamedlemmer kan veljast om igjen.

Styreleiar og eitt styremedlem i fellesskap forpliktar sameiget.

Eit medlem av styret har ikkje høve til å delta i handsaming av eller å ta avgjersler i noko spørsmål der han/ho eventuelt måtte ha særleg personleg eller økonomisk interesse av.

Styret står for forvaltning av felles saker, i samsvar med «Lov om eierseksjoner», sameigets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når 2 av medlemmene er til stades. Vedtak fattast med alminneleg fleirtal. Ved likt stemmetal avgjer leiarens stemme. Alle styremedlemmer som deltek på styremøta skal undertekna protokollen.

§ 8. ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte skal haldast innan utgangen av juni månad kvart år. Innkalling skjer med varsel som skal vera minst åtte, høgst tjuo dagar før.

Ekstraordinært årsmøte skal heldast når styret finn det naudsynt, eller når minst 2 sameigarar som til saman har minst ein tidel av stemmene, krev det og samtidig melder frå om kva for nokre saker dei ynskjer skal verta handsama.

Innkallingsfristen er den same som for ordinære årsmøte. Saker som ein sameigar ynskjer skal verta handsama på det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når det vert sett fram krav om det, likevel seinast 3 veker før møtet.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møtet. Dagsorden, årsmelding, revidert rekneskap og eventuelt revisjonsmelding skal fylgje med innkallinga og sendast til alle sameigarane med kjent adresse.

På årsmøtet kan det ikkje gjerast vedtak om andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga. Derimot kan det fattast vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært årsmøte for handsaming av moglege framlegg som vert sett fram.

På det ordinære årsmøtet skal fylgjande handsamast:

1. Årsmelding frå styret.
2. Årsrekneskap og rekneskapsversikt for føregående kalenderår.
3. Val av styre/revisor.
4. Godtgjering til styret og revisor.
5. Budsjett.
6. Andre saker som er nemnt i innkallinga.

Årsmøtet skal leiast av styreleiar med mindre årsmøtet vel ein annan møteleiar, som ikkje treng å vera sameigar. Med dei unntak som fylgjer av «Lov om eierseksjoner» eller vedtektene, vert saker avgjort med fleirtal av dei som har stemt.

Sameigar har ei stemme for kvar seksjon dei eig. Ein sameigar kan vera representert under årsmøtet ved fullmektig som har skriftleg, datert fullmakt. Ved stemmelikheit avgjer ein saka ved loddtrekning.

Møteleiar har ansvar for at det vert ført protokoll. Møteleiar og minst ein seksjonseigar skal underteikna protokollen.

§ 9. SÆRLEGE AVGJERSLER VEDKOMANDE GARASJAR, LAGERROM OG BUER.

Sameigarane er plikta til å syta for forsvarleg vedlikehald av garasjar, lagerrom og buer som den enkelte sameigar disponerer.

Utan samtykke frå alle sameigarar kan den enkelte eigar ikkje overdra garasje til utanforståande. Eigarane vedtek såleis at garasjane, lager og buer i prinsippet høyrer saman med dei respektive seksjonane, og at overdraging og utleige skal skje under eitt.

Eigarane av seksjonane 1 – 10 og 13 – 20 (18 seksjonar) disponerer garasje plass i garasjeanlegg, jf. vedlegg 2.

Seksjonane 11, 12, 21 og 22 disponerer carport i felles anlegg med Seksjonssameiget Rognebakken og Seksjonssameiget Rognetunet. På felleseigedomen G.nr. 49, B.nr. 380.

Alle sameigarar disponerer buer i seksjonssameigets fellesareal.

§ 10. TILBYGG – NYBYGG.

For ev. tilbygg/utviding av brukseiningane gjeld fylgjande:

Byggeteikningar skal på førehand leggjast fram for dei andre sameigarane for godkjenning. Vedtak om tilbygg/utviding av brukseining krev samrøystes aksept frå alle sameigarane. Føresetnaden er at approbasjon frå dei kommunale byggetatar og seinare ferdigattest er innhenta. Finansiering er vedkomande sameigar sitt eige ansvar.

Nybygg som medfører riving av eksisterande bygningsmasse kan berre skje dersom alle sameigarane er samde. Det same gjeld ev. oppføring av garasjar og anlegg av biloppstillingsplassar på grunnarealet.

§ 11. FORRETNINGSFØRAR FOR SAMEIGET.

Styret tilset forretningsfører etter fullmakt frå årsmøtet. Kostnader skal spesifiserast i budsjettet.

§ 12. ORDEN – REINHOLD – OG DYREHALD.

Årsmøtet kan fastsetje vanlege ordensreglar for sameiget.

Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald i seksjonssameiget, kan brukar av seksjonen halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre bebuarane i sameiget.

§ 13. RETTSLEG RÅDERETT.

Ingen kan eige meir enn to bustadseksjonar i sameiget. Dette gjeld likevel ikkje ved ekspropriasjon, arv, forskot på arv eller tilfelle der kreditor tek over seksjonar for å redde sin fordring som er sikra med pant i seksjonen.

§ 14. PÅLEGG OM SAL.

Dersom ein sameigar til tross for åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen som det er spesifisert i «Lov om eierseksjoner», sist endra 01.01. 2020.

§ 15. SAMEIGETS MYNDIGHEIT

Den øvste myndigheit har årsmøtet. Med dei unntak som fylgjer av lova eller vedtektene vert alle vedtak på årsmøtet avgjort med vanleg fleirtal (simpelt fleirtal).

Det vert kravd minst to tredels fleirtal for vedtak i fylgjande saker:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller tomt som etter tilhøva i sameiget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.
- b) Endring av fellesareal til ny bruk eller utviding av eksisterande.
- c) Sal, kjøp, bortleige eller leige av fast eigedom, inklusiv seksjon i sameiget som høyrer til eller skal høyre til sameigarane i fellesskap.
- d) Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for ein eller fleire brukseiningar frå bustadformål til anna formål eller omvendt.

f) Samtykke til resekjonering (deling og samanslåing av to eller fleire seksjonar ifylgje paragraf 12 i «Lov om eierseksjoner» av 01.01. 2020.

g) Tiltak som har samanheng med bebruarane, bu – eller bruksinteresser og som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege fellesutgiftene.

§ 16. VEDTEKTER.

Alle sameigarar skal ha vedtekter. Desse skal opplyse om eigedomens grunnboksnummering og kor mange styremedlemer styret skal ha. Vedtektene kan berre vedtakast og endrast på årsmøtet, og krev 2/3 fleirtal.

Desse vedtektene erstattar tidlegare vedtekter datert 14.04. 2016, på grunnlag av «Lov om eierseksjoner» sist endra ifylgje Lovdata 01.01. 2020.

Årsoppgjør for

SEKSJONSSAMEIET RINGHEIMSVEGEN TERRASSE

980330079

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

SEKSJONSSAMEIET RINGHEIMSVEGEN TERRASSE
980 330 079

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	607 016	583 398
Sum driftsinntekter		607 016	583 398
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-47 634	-27 553
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-30 000	-30 000
Annen driftskostnad	5	-402 910	-393 474
Sum driftskostnader		-480 544	-451 027
Driftsresultat		126 472	132 371
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 293	0
Sum finansinntekter		5 293	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-167	-50
Sum finanskostnader		-167	-50
Netto finans		5 126	-50
Årsresultat		131 598	132 322
Overføringer			
Avsatt til vedlikeholdsfond		131 598	132 322
Sum overføringer		131 598	132 322

SEKSJONSSAMEIET RINGHEIMSVEGEN TERRASSE
980 330 079

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	271 963	301 963
Sum varige driftsmidler		271 963	301 963
Sum anleggsmidler		271 963	301 963
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	10 186	8 940
Andre kortsiktige fordringer	6, 7	218 381	204 563
Sum fordringer		228 567	213 503
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	709 661	566 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 661	566 364
Sum omløpsmidler		938 227	779 867
SUM EIENDELER		1 210 191	1 081 831

SEKSJONSSAMEIET RINGHEIMSVEGEN TERRASSE
980 330 079

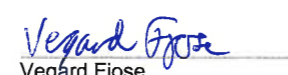
Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerkede midler	8	829 494	697 896
Annen egenkapital	8	96 715	96 715
Sum opptjent egenkapital		926 209	794 611
Sum egenkapital	8	926 209	794 611
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	28 444	27 351
Annen kortsiktig gjeld	6, 9	255 538	259 869
Sum kortsiktig gjeld		283 982	287 220
Sum gjeld		283 982	287 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 210 191	1 081 831

VOSS, 22.02.2026


Amund Fjose
styrets leder


Olaug Ringheim
styremedlem


Vegard Fjose
styremedlem

SEKSJONSSAMEIET RINGHEIMSVEGEN TERRASSE
980 330 079

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Seksjonssameiet Ringheimsvegen Terrasse er et seksjonssameie i Voss herad.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Annen driftsinntekt

	2025	2024
Sameieavgift	604 916	581 648
Dugnad/diverse	2 100	1 750
Sum	607 016	583 398

SEKSJONSSAMEIET RINGHEIMSVEGEN TERRASSE
980 330 079

Note 2 - Lønnskostnader etc

	2025	2024
Lønn	41 600	24 000
Arbeidsgiveravgift	6 034	3 553
Sum	47 634	27 553

	2025	2024
Styrehonorar	29 600	16 000

Pensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

	2025	2024
Revisjonshonorar inkl mva	15 000	9 750
Inkludert i revisjonshonoraret for 2025 er kr 1 500 i andre tjenester.		

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt fast ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	362 514
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	362 514
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-90 551
Balanseført verdi per 31.12.	271 963
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	30 000

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Det er i 2023 aktivert kr 300 551 for kostnad med oppføring av redskapshus i balansen. Redskapshuset blir avskrevet i regnskapet over 10 år.

Bygningene med anskaffelse før 01.01.2023 er som tidligere ikke avskrevet (avskr. sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
Rep. og vedlikehold VVS	0	0
Rep. og vedlikehold elektro	0	0
Rep. og vedlikehold utvendig anlegg	6 730	15 107
Rep. og vedlikehold heiser	23 551	58 310
Reparasjon og vedlikehold annet	140	0
Sum	30 421	73 417

SEKSJONSSAMEIET RINGHEIMSVEGEN TERRASSE
980 330 079

Note 6 - Disponible midler, arbeidskapital

	Kortsiktige fordringer	Kontanter og bankinskudd	Kortsiktig gjeld	Sum
Pr. 01.01.2025	213 503	566 364	-287 220	492 648
Årets resultat				131 598
Avskrivninger				30 000
Pr. 31.12.2025	228 567	709 661	-283 982	654 246

Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
Kommunale avgifter beboere	218 381	204 563
Andre forskuddsbetalte kostnader	0	0
Sum	218 381	204 563

Note 8 - Egenkapital

	Øremerkede midler	Annen egenkapital	Sum
Pr. 01.01.2025	697 896	96 715	794 611
Årets resultat	131 598	0	131 598
Kapital 31.12.2025	829 494	96 715	926 209

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
Forskuddsbetalt sameieavgift	33 538	37 869
Akonto innbetalt vann/avløp	164 800	164 800
Akonto innbetalt renovasjon	57 200	57 200
Sum	255 538	259 869

VOSS KOMMUNE
Teknisk etat

Vestlandske Boligbyggelag
POSTBOKS 1947 NORDNES
5817 BERGEN

Vår ref: 99/02244-005 Etat/ avd.: TE Saksbeh: KNK Ark.: BYGG 49/385 Dykkar ref.: Dato: 05.07.01

TERASSEHUS - NYBYGG PÅ GNR 49 BNR 385

FERDIGATTEST

Gjeld: Nybygg, Terrassehus
Gnr/Bnr: 49/385
Byggestad: Rogne, Rognstunet nr.10
Tiltakshaver: Vestbo Eindoms-forvaltning A/S

I samsvar med plan- og bygningslova er det halde synfaring den: 05.10.98 på det utførte bygg (terrassehus) på Rognstunet nr.10.

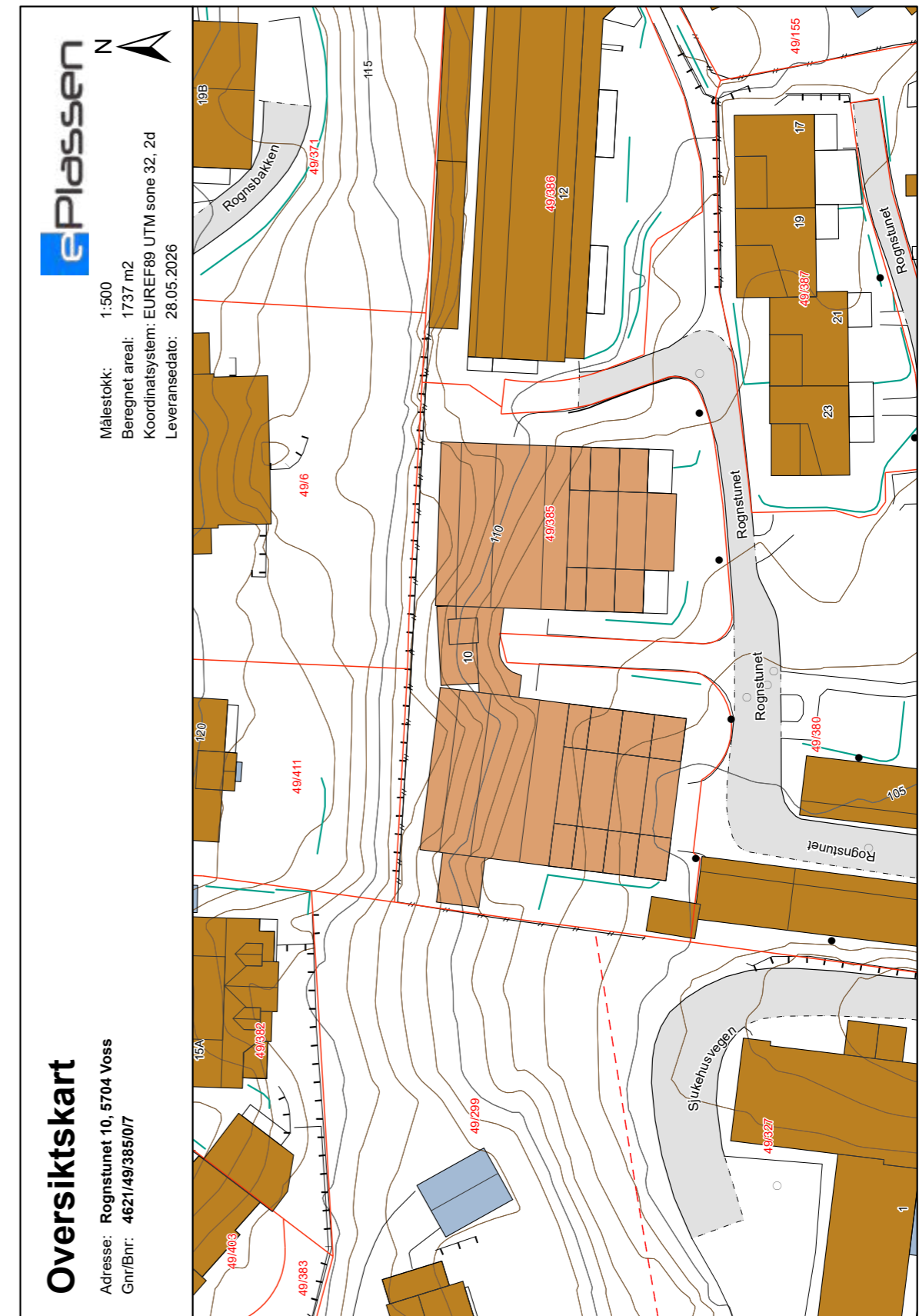
Så lang ein kjenner til er arbeidet utført i samsvar med byggeløyve, gjeldande lover og forskrifter.

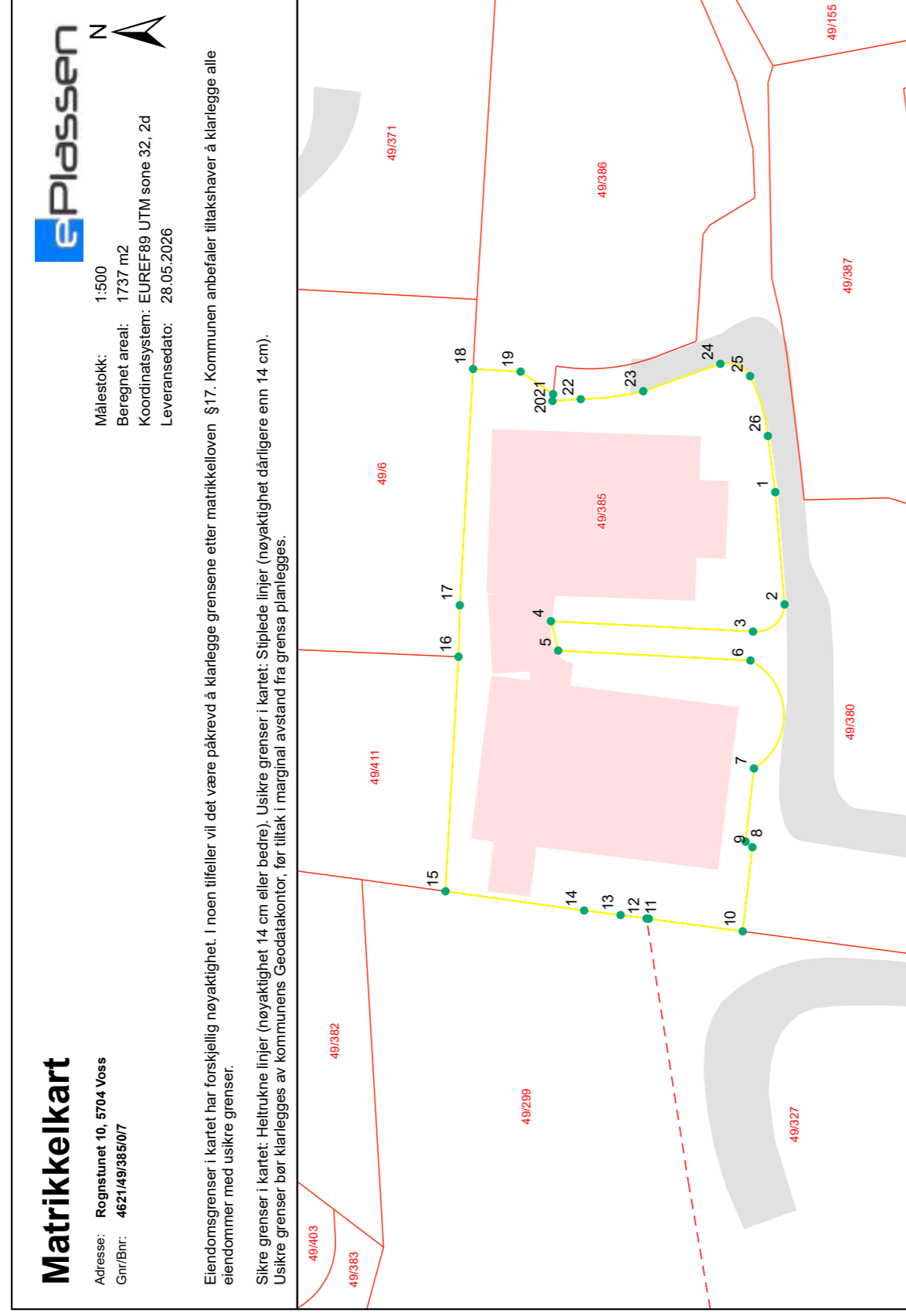
Bygningen eller deler av den skal ikkje takast i bruk til anna foremål enn det løyve fastset jfr. § 93 i plan- og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jfr. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing
underskrevet for Knut Kinne
Knut Kinne
byggesaksbehandlar

Kopi til: Brannvernet

Adr.: Uttrågt. 9 Telefon: E-postadr.: Bankgiro: Postgiro: Foretaksnr.
Postboks 145 Sentralbord 5651 9400 postmottak@voss.kommune.no 8200 06 90100 0805 57 89607 960 510 542
5701 VOSS Saksbeh. 5651 9615
Telefaks: 5651 9631





Beregnet areal: 1737 m²
Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Grensepunkttrapport

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724689.8	359189.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	11.87	0
2	6724688.82	359178.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	4.92	3.007
3	6724692.14	359175.17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	21.31	0
4	6724713.37	359176.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	3.19	0
5	6724712.61	359173.17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	20.28	0
6	6724692.41	359172.13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	13.85	6.515
7	6724692.04	359160.78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	7.76	0
8	6724692.92	359153.09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	0.93	0
9	6724692.22	359143.66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	8.92	0
10	6724703.09	359144.98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	9.98	0
11	6724703.09	359144.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	14	0.23	0
12	6724703.32	359145.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	2.76	0
13	6724706.05	359145.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	14	3.87	0
14	6724709.88	359145.85	Ikke spesifisert	Rør	Terrengmål	14	14.75	0
15	6724724.45	359147.87	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	24.75	0
16	6724723.08	359172.52	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	5.43	0
17	6724722.94	359177.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	24.94	0
18	6724721.55	359202.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	5.01	0
19	6724716.56	359202.49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	4.17	0
20	6724713.14	359200.13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	0.73	0
21	6724713.21	359199.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	2.98	0
22	6724710.24	359199.59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	6.65	31.071
23	6724703.67	359200.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	8.62	0
24	6724695.57	359203.31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	3.59	3.007
25	6724692.45	359202.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	6.61	20.049
26	6724690.58	359195.73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	5.98	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.05.2026 10:46



Eiendom 4621-49/385/0/7

Bruksnavn		Etablert dato	20.10.1998	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	49	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	385	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	7				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rognstunet 10	5704 Voss	Rognsbakken	Vangen	Voss

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	4621-49/385	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	18913712	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt	29.07.1997	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	12.11.1998	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	22	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Har heis	Ja
	Areal, bolig (bruk/brutto)	2750/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	2750/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	128	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	89	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	76	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	127	3	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	103	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	101	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	101	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	75	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	104	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	104	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	121	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	121	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	118	4	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	118	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken

H0502	Hovedetasje	52	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	52	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	682/0	0/0	682/0
H02	Hovedetasje	5	595/0	0/0	595/0
H03	Hovedetasje	4	489/0	0/0	489/0
H04	Hovedetasje	4	381/0	0/0	381/0
H05	Hovedetasje	4	210/0	0/0	210/0
K01	Kjelleretasje	0	393/0	0/0	393/0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 28.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	385	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Rognstunet 10, 5704 VOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 737 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing</p> <p>KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses</p> <p>Delareal 1 737 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123585011
Navn	Rogne
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/446/F%20c3%b8resegner.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 736 m²</p> <p>Formål Blokkbebyggelse</p>



Kulturminnerapport



Eiendom	4621 49/385		
Utskriftsdato	28.05.2026	Antall datasett	4

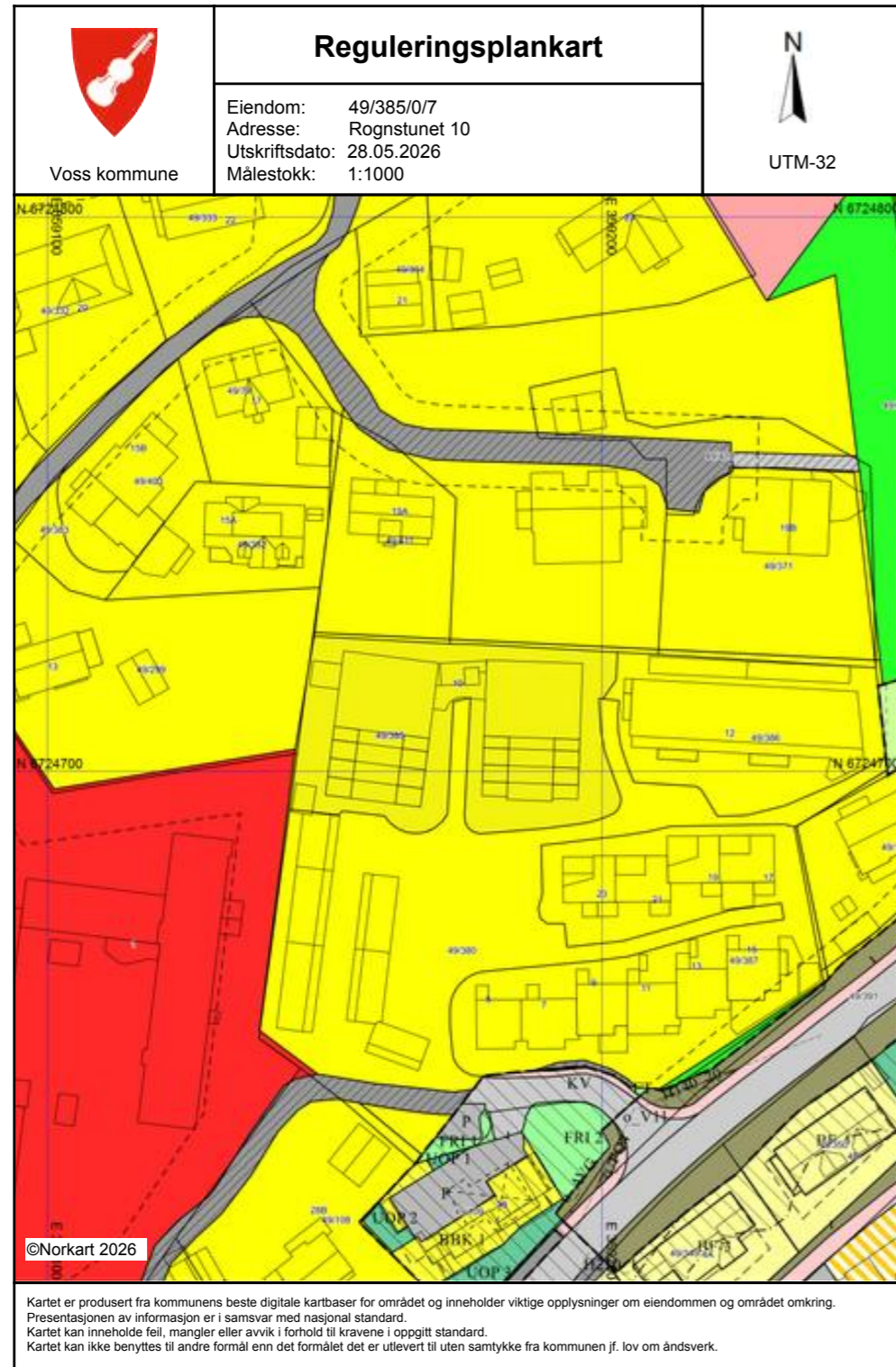
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

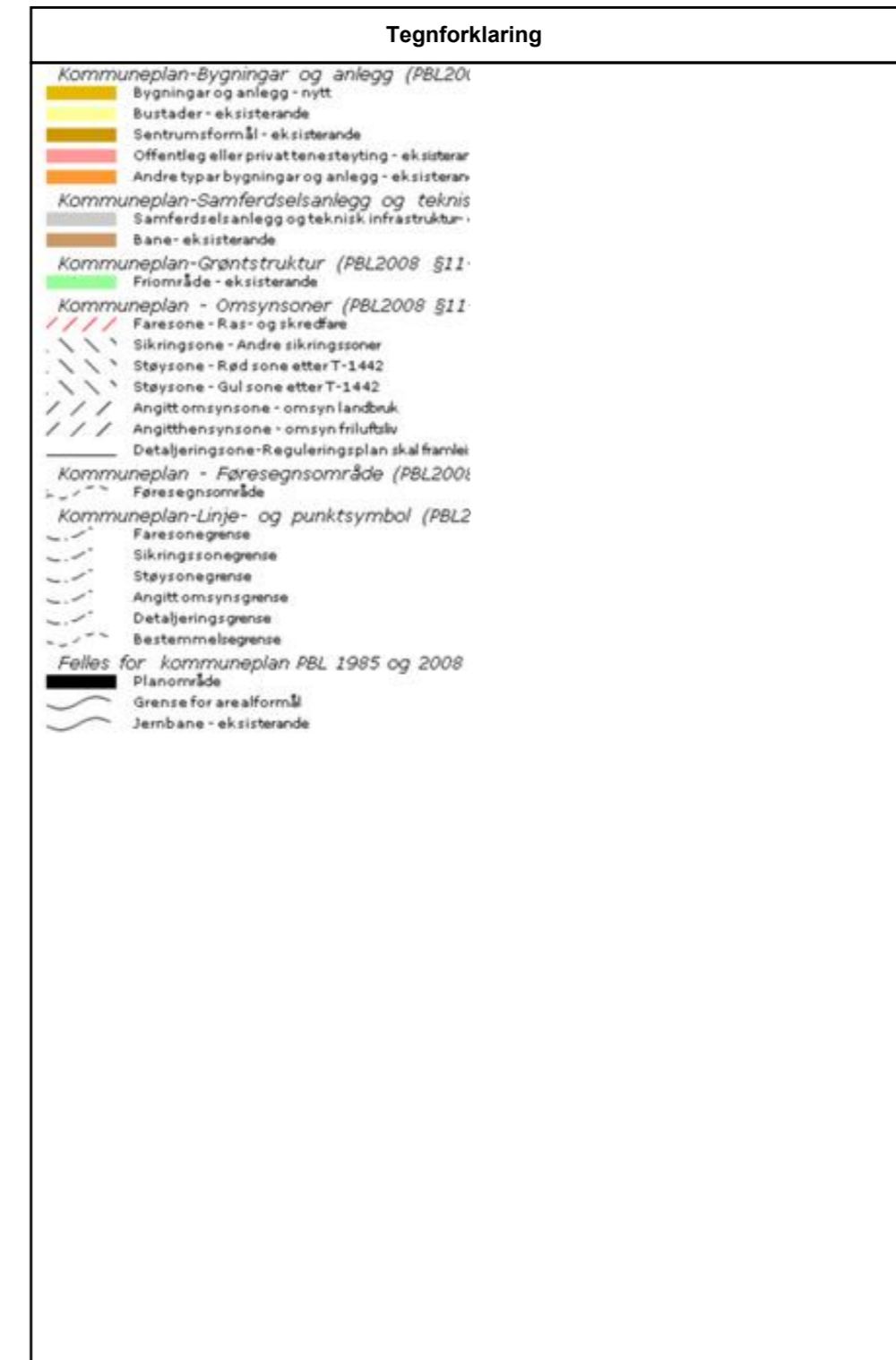
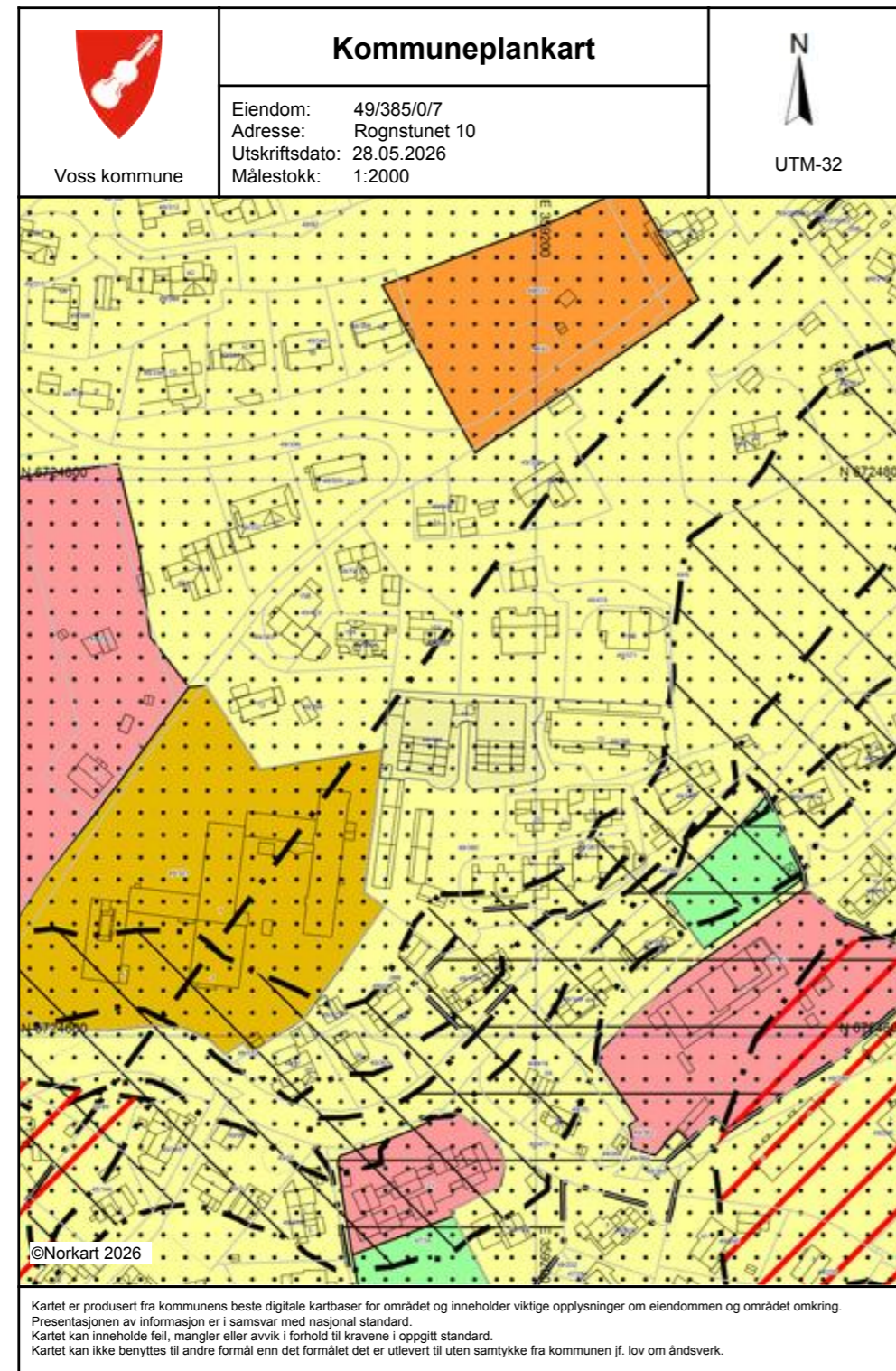
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Tegnforklaring	
<p>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Område for bustader med tilhørende anlegg Blokkbusetnad Område for offentlige bygninger (stat, fylke) Offentleg undervisning (skule, universitet m.v.) <p>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjøreveg Anna veggrunn Gang-/sykkelveg <p>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Friområde <p>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Grav- og urnelund Drikkevassmagasin <p>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Felles avkjørsel Felles gangareal <p>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bustader - frittliggende småhus Bustader - konsentrert småhus Bustader - blokker Barnehage Energianlegg Renovasjonsanlegg Uteopphaldsareal Kombinert bygge- og anleggsmål <p>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</p> <ul style="list-style-type: none"> Veg Køyreveg Fortau Gang-/sykkelveg Annan veggrunn - tekniske anlegg Annan veggrunn - grøntareal Kollektivhaldeplass Parkering Parkeringsplassar <p>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Friområde <p>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik</p> <ul style="list-style-type: none"> LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR <p>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</p> <ul style="list-style-type: none"> Sikringsone - Frisikt Støysone - Raud zone etter rundskriv T-1442 Støysone - Gul zone etter rundskriv T-1442 <p>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde <p>Reguleringsplan-Jurdiske linjer og punkt PE</p> <ul style="list-style-type: none"> Sikringssonегrense Støysonegrense Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde <p>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</p> <ul style="list-style-type: none"> Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensing Formålsgrænse Regulert tomtegrense Byggjegrænse Byggjelinje Bygningar som inngår i planen Bygningar som skal fjernast Regulert senterlinje Frisiktslinje 	<p>Målelinje/ avstandslinje</p> <ul style="list-style-type: none"> Avkjørsel Påskrift feltnavn Påskrift areal Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift





Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 28.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	385	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Rognstunet 10, 5704 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	6 816,00 kr
Sum	6 816,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt bustad	0%	3420200 PROM	3.10	1/1	0 %	10 603,00 kr	3 534,00 kr
Sum						10 603,00 kr	3 534,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 28.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	385	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Rognstunet 10, 5704 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
18700942	517	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	58
18709426	9518	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1264

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

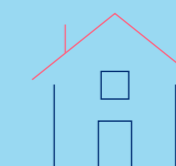
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rognstunet 10, 5704 VOSS. Gnr. 49, bnr. 385, snr. 7 i Seksjonssameiet Ringheimsvegen Terrasse, oppdragsnr.: 1140260111
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

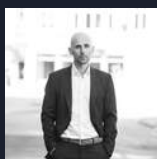
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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