

PROAKTIV

Arealeffektiv enebolig med
garasje. Praktisk planløsning.

Sentral beliggenhet i
Haugamoen, med kort vei til alt!

TVERRVEGEN 17



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

• 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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



HAUGAMOEN

Meget arealeffektiv enebolig med garasje og bod i attraktive Haugamoen. Barnevennlig område. Gangavstand til sentrum.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tverrvegen 17, 5700 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 193, bnr. 20, snr. 2 i
VOSS kommune

Prisantydning: 6.300.000,-

Omkostninger: 171.750,-

Totalpris: 6.471.750,-

Kommunale avgifter: 15.009,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 4/3

BRA: 157 m²

BRA-i: 134 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Garasje er delt med
seksjon 1, og arealet er ikkje fysisk adskilt
med vegg. Begge seksjonar har egen ledda
garasjeport med elektrisk motor.

Tomt: 339.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	48	54	75
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
92	107	119	136
Tegninger	Ferdigattest	Reseksjonering	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,utrykk og regelverk som eg aldrig 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 eiendom. 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 Bjørgo

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne 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 Tverrvegen 17!

Attraktiv og funksjonell familiebolig med barnevennlig beliggenhet i sentrumsnære Haugamoen. Kort vei til Vangen med alle sine servicefunksjoner, skoler, butikker, Knutepunktet med Voss Gondol, kultur- og idrettstilbud. Parkering i garasje med tilhørende bod, og på eiendommen for øvrig. Boligen går over to plan og innehar moderne, solide kvaliteter. Hovedetasje har hall m/trapp, bod/teknisk rom, funksjonelt bad og stue med vedovn og store vindusflater. Her er det enkel tilkomst til hage og terrasse. Lyst og trivelig kjøkken med god plass til spisestue. Husets 2. etasje inneholder 3 soverom, gang som kan brukes som tv-krok eller kontor, samt et romslig bad/vaskerom. Asfaltert tun med garasje og praktisk sportsbod.

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 ligger fint og tilbaketrukket i Tverrvegen, i en lite trafikkert blindvei med gangavstand til alt. Fra sentrumsnære og attraktive Haugamoen, har man gangavstand til Vangen, og kort vei til skoler, barnehage og friluftsområder. Vossabygda har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud, og det er gangavstand til Thon kjøpesenter, kaféer, treningssenter og kollektivtransport. Til idrettsplassen med kunstgressbaner, idrettshall, Vossabadet og utebasseng er avstanden kort gjennom Prestegardsmoen, som er et populært tur- og treningsområde hele året. Her er også muligheten for å ta en oppfriskende dukkert i Vangsvatnet eller delta på andre aktiviteter til lands, til vanns eller i lufta. Voss er et eldorado for fritidsaktiviteter, både i og like utenfor Voss sentrum.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Bordalsvegen Linje 953	4 min  0.3 km
 Voss stasjon Linje F4, R40	18 min  1.5 km
 Bergen Flesland	1 t 39 min 

DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	4 min  0.4 km
Meny Voss	5 min 

VARER/TJENESTER

 AMFI Voss	6 min 
 Apotek 1 Voss Amfi	5 min 

SPORT

 Voss vidaregående skule Aktivitetshall	6 min  0.5 km
 Prestegardsmoen idrettsplass Fotball, friidrett	8 min  0.7 km
 Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	7 min 
 SKY Fitness Voss	7 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 AMFI Voss	5 min 
 AMFI Voss	5 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Eiendommen ligger i et område som i hovedsak består av nye og eldre eneboliger.

Adkomst

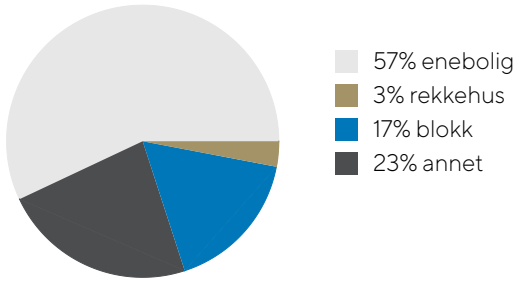
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

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

startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	5 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Voss gymnas 370 elever	10 min 0.9 km
Voss vidaregåande skule	6 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	14 min 1.1 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	15 min 1.3 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	15 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL TVERRVEGEN 17

Parkering

Garasje er delt med seksjon 1, og arealet er ikkje fysisk adskilt med vegg. Begge seksjonar har egen ledda garasjeport med elektrisk motor. Grense mellom seksjonene er definert mellom garasjeportene. Garasjen har et innvendig målt areal på om lag 35 m². Arealet som er benyttet i arealoppsettet er satt til 17 m², tilsvarende om lag halvparten av samlet garasjeareal. Bod er bygget opp etter samme prinsipp som garasjen, men her er det etablert delevegg mellom bodene. Dør til bod og garasje er overbygget med tak.

Tomtestørrelse

339 m²

Beskrivelse av tomt

Flat tomt med enkel tilkomst.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

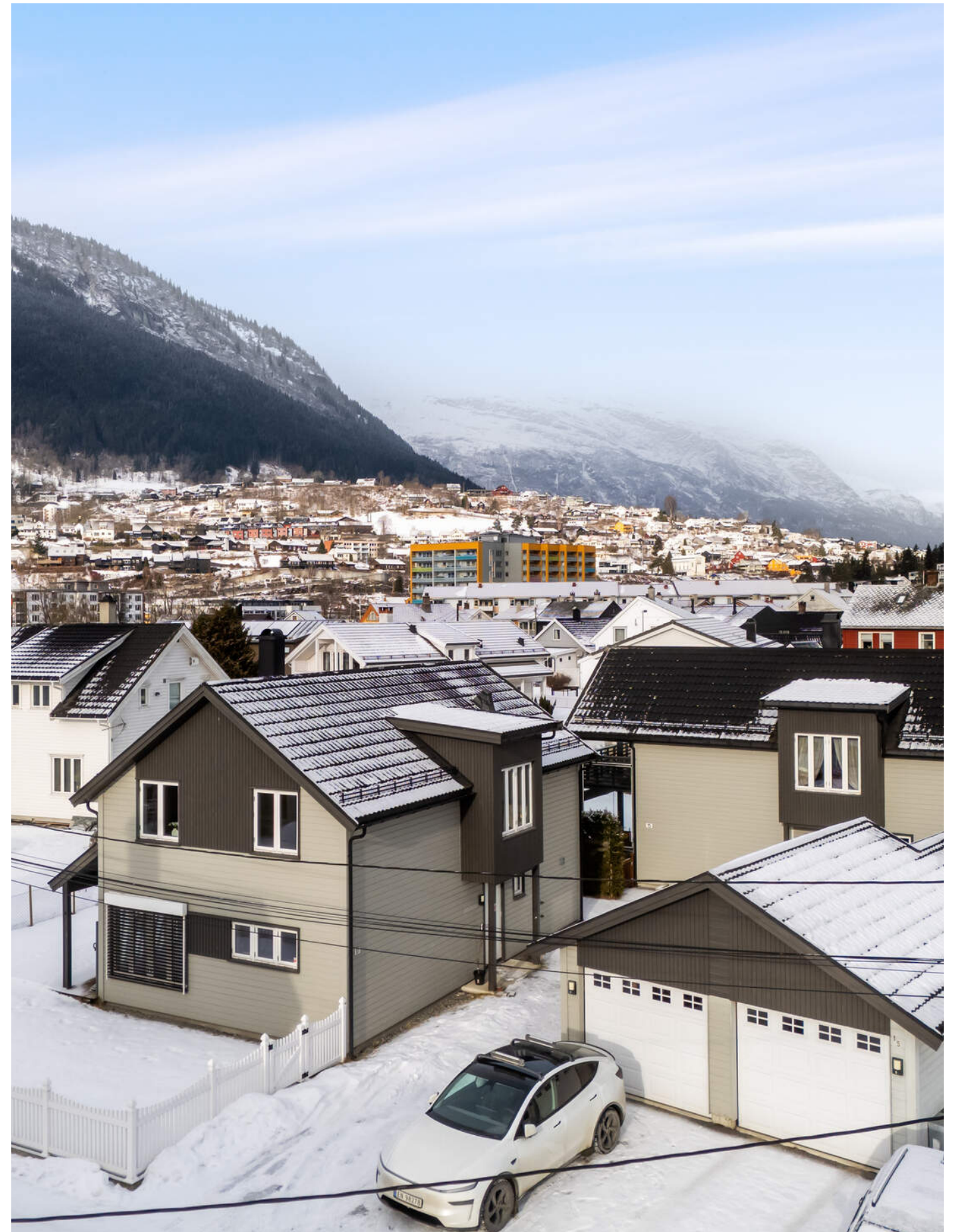
Betongplate mot grunn. Ringmur i betong med påmontert isolasjon og sementbaserte plater på utvendig side. Vegger er oppførte i lett bindingsverk. Gipsplater er montert på kald side av veggliv og fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Utvendig fasade består av en kombinasjon av liggende og stående trekledning. Taket er av typen saltak tekket med granulerte takpanner i stål. Det er montert snøfangere på takflaten samt stige og plattform for utvendig feiing av skorstein i Leca. Takrenner i aluminium fører regnvann ned til terreng. Laster blir førte ned til grunn via

konstruksjonen sine to langsider og via synlige dragere og søyler i 1. etasje. Oppbyggingen gir grunnlag for å tro at det ligg eit skjult bæresystem av dragarar og søyler i himling og veggar i 2. etasje. Det er ikke fremlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra undertegnede's beskrivelse.

Innvendige overflater er i hovedsak utført med 3-stav parkett på gulv og slettbehandlet gips på vegg- og himlingsflater. Det er flislagt gulv på bad og entré. Bad har baderomsplater på vegger. Teknisk rom har våtromsbelegg på gulv.

Bygningssakskyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Mandag, 2. februar 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

Boligen går over to plan og inneholder følgende:

1. etasje:

- Kjøkken: 13,5 m².
- Stue: 26,9 m².
- Teknisk rom: 2,7 m².
- Bad: 2,6 m².
- Entré: 4,8 m².
- Gang: 9,3 m².

2. etasje:

- Tre soverom der to rom er på 11,5 m² og et på 13,6 m².
- Bad: 9,5 m².
- Gang: 15,8 m².

I tillegg er her :

- Garasje 17,4 m².
- Bod: 5,8 m².

Areal

Bygg 1

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

2. etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 16 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggtekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG 2:

Vinduer er utførte med trelags isolerglass fra byggeår. Det er montert beslag både over og under utvendig karm for å sikre tett og vannavvisende overgang. Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass. Ytterdør er utført med tolags isolerglass og er utstyrt med kodelås. Døra er fornyet i senere tid. Ytterdører er overbygd med tak, noe som gir god vern mot direkte påverkning fra nedbør og sol. Det er ikke observert punkterte

ENTRÉ

Flislagt entré med skyvedørsgarderobe.
Varmekabler i gulv.



STUE

Romslig stue med gode møbleringsmuligheter.
Store vindusflater og enkel tilkomst til uteplass og hage.



ruter ved befaring. Slike forhold kan likevel ikke utelukkes, då punktering kan komme til syne under andre årstider eller ved andre klimatiske forhold. Tilfeldig utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet. Det er ikke registrert større funksjonelle avvik. Vedlikeholdsmangel. Det er observert krakelering og sprekker i overflatebehandling. Det er òg avskallet overflatebehandling på listverk og foringer.

Taktekking: Taktekking, inkludert lufting, undertak, gjennomføringer, lekter og yttertak. Det er ikke utført destruktive undersøkelser av lukkede konstruksjoner, og vurderingen baserer seg på alder, synlige forhold og taksmann sin faglige vurdering. Det blir tatt forbehold om skjulte feil og mangler. Av sikkerhetsmessige årsaker er taket kun visuelt kontrollert fra bakkeplan. Snødekt takflate på synfaringstidspunktet har avgrenset oversikten ytterligere. Hjemmelshaver opplyser at taket er fra byggeår. Type undertak er ukjent. Taktekkingen er utført med granulerte takpanner av stål.

Loft: Punkt 5.1 omfatter kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskader normalt blir kommentert. Dersom boligen ikke har kaldt loft, blir slike forhold omtalt under punkt 4.2.

Hjemmelshaver opplyser at loftskonstruksjonen er fra byggeår. Av erfaring kan fukt trenge inn under andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan fremprovosere lekkasjer som ikke er synlige på befaringstidspunktet. Det blir derfor på generelt grunnlag anbefalt jevnlig kontroll av innvendige overflater for å avdekke eventuelle avvik på et tidlig stadium. Manglende tilkomst til kaldt loft over flathimling hindrer kontroll av konstruksjonsoppbygging og eventuelle skjulte avvik. Situasjonen er derfor uavklart.

Terrasse på vestsiden av bygningen er oppført i impregneret treverk. Terrassen er trolig forankret til grunnmur og hviler på bærende punkt mot terreng i front. Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige deler. Overflatebehandlingen på terrasse og søyler til overbygg viser slitasje. Det er observert avflasket overflatebehandling på søylene.

Badet har flislagt gulv og sokkel. Veggene er utført med baderomsplater, og himlingen er slettbehandlet. Ventilasjonen er løst med avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft skjer via spalte i underkant av dørbblad, noe som legger til rette for god uttørring av vanddamp. Overflatene fremstår som velholdte. Hjemmelshaver opplyser at våtrommet i hovedsak



OVERBYGGET
TERRASSE OG
TILGANG TIL HAGE





bare har vært benyttet til toalettbruk, og at dusj ikke har vært i bruk. Baderomsplatene mangler sokkel i nedre del. Dette gjør at trebasert materiale i veggplatene er eksponert for fukt dersom rommet tas i bruk som dusjrom. Videre er det observert silikonutflyt i enkelte skjøter og hjørner, som ikke er fjernet etter montering. Hjemmelshaver opplyser at badets tettesjikt er fra byggeår. Membran er lagt under flis på gulv og sokkel. Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Tettesjikt på gulv er forankret til sluk under slukets klemring, slik forskriftsmessig utførelse krever. Det utføres ikke destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Det forutsettes og forventes at tettesjikt er etablert i alle våtsoner.

Hullboring er utført fra tilstøtende rom (kjøkken) i området ved dusj, da dette er en kritisk del av våtrommet. Det ble ikke registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i hullet på befaringstidspunktet. Hullet er tildekket med blindlokk som enkelt kan fjernes for fremtidige kontroller. Jevnlig kontroll anbefales. Det er registrert åpninger i skjøter og hjørneprofiler i baderomsplatene. Videre er det åpent rundt veggjennomføring for avløp under servant. Badet har et areal under 4 m², og SINTEF Byggforsk definerer derfor hele rommet som våtsone.

Bad i 2. etasje:
Badet har flislagt gulv og sokkel. Veggene er utført med baderomsplater, og himlingen er slettbehandlet. Ventilasjonen er løst med avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft skjer via spalte i underkant av dørblad, noe som legger til rette for god uttørring av vanndamp. Baderomsplatene mangler

sokkel i nedre del. Dette gjør at trebasert materiale i veggplatene er eksponert for fukt. I nedre del av platene i dusjsonen er det registrert misfarging og begynnende svelling.

Kjøkken:
Kjøkkenet har enspeilede fronter med demping i skuffer og skap. Det er underlimt stålvaske med to kummer og avrenningsfelt i laminat benkeplate. Vegg bak benk er utført med kitchenboard til fordel for mer lettstelte og robuste overflater. Det er integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator fører matos og vanndamp ut til det fri. Komfyrvakt er montert over platetopp. Vann- og avløpsinstallasjoner er fra byggeår. Ved enkel funksjonstesting av tilfeldig utvalgte dører, skuffer og vask er det ikke registrert vesentlige funksjonelle avvik. Det mangler lekkasjesikring/automatisk lekkasjestopper under oppvaskmaskin. Krav om lekkasjesikring ble innført i byggeteknisk forskrift (TEK 10) med virkning fra 1. juli 2011. Forskriften stiller krav om at lekkasje fra faste vanninstallasjoner skal kunne oppdages tidlig og ikke føre til mer-skader på bygningsdeler. Videre er det ved funksjonstest av vask registrert noe svak avrenning i forhold til tappepunktets kapasitet, samt trykkslag ved tapping og stenging. Silikonfuge mot benkeplate er ikke utført på fagmessig vis. Benkeplaten har åpninger i skjøter. Det er registrert bruksmerker, sår og svelling i deler av frontene.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Vanninntak er utført i PE-/plastledning frem til teknisk rom i 1.



LYST OG TIDLØST

Boligen har både vedovn, varmepumpe og varmekabler.





etasje. Overgang mellom plastinntak og rør-i-rør-system i fordelerskap er utført i kobber. Fordelerskapet har drenering som leder eventuelt lekkasjevann til teknisk rom med sluk som lekkasjesikring. Stoppekran er funksjonstestet og fungerer som forutsatt på befaringsdagen. Avløpsledninger er utført i plast. Med unntak av vannlåser under servant og kjøkkenvask er avløpsanlegget i hovedsak skjult i vegg og himling, noe som begrenser kontrollmulighetene. Vannlåser under vask på bad og kjøkken er kontrollert uten at det er registrert lekkasje. Det legges til grunn at avløpslufting er ført over tak. Anlegget er fra byggeår. Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært problemer med vann- eller avløpsanlegget i eiertiden. Det er registrert trykkslag ved flere tappepunkter i boligen. Det er videre observert svak avrenning av avløpssystemet i forhold til tappepunktens kapasitet. Stoppekran mangler merking.

TG 3: Hjemmelshaver opplyser at badets tettesjikt er fra byggeår. Membran er lagt under flis på gulv og sokkel. Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Tettesjikt på gulv er forankret til sluk under slukets klemring, slik forskriftsmessig utførelse krever. Det utføres ikke destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Det forutsettes og forventes at tettesjikt er etablert i alle våtsoner. Hullboring er utført fra tilstøtende rom (gang) i området ved dusj, da dette er en kritisk del av våtrommet. Det ble ikke registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i hullet på befaringstidspunktet. Hullet er tildekket med blindlokk som enkelt kan fjernes for fremtidige

kontroller. Jevnlig kontroll anbefales. Det er registrert åpninger i skjøter og hjørneprofiler i baderomsplatene. I nedre del av baderomsplatene i dusjsonen er det observert svelling og misfarging. Ved trådløs fuktsøk er det målt forhøyede fuktverdier i nedre del av baderomsplatene. Utfyllende informasjon om ovennevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Energimerke
Lys grønn C

Info strømforbruk
Årlig strømforbruk ca. 18.350 kwh, i tillegg til fyringskostnader ca. kr. 1500 pr. år.

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



SPISEBORDET HAR SIN
NATURLIGE PLESS
VED KJØKKENET



KJØKKEN

Lyst og funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer som medfølger.

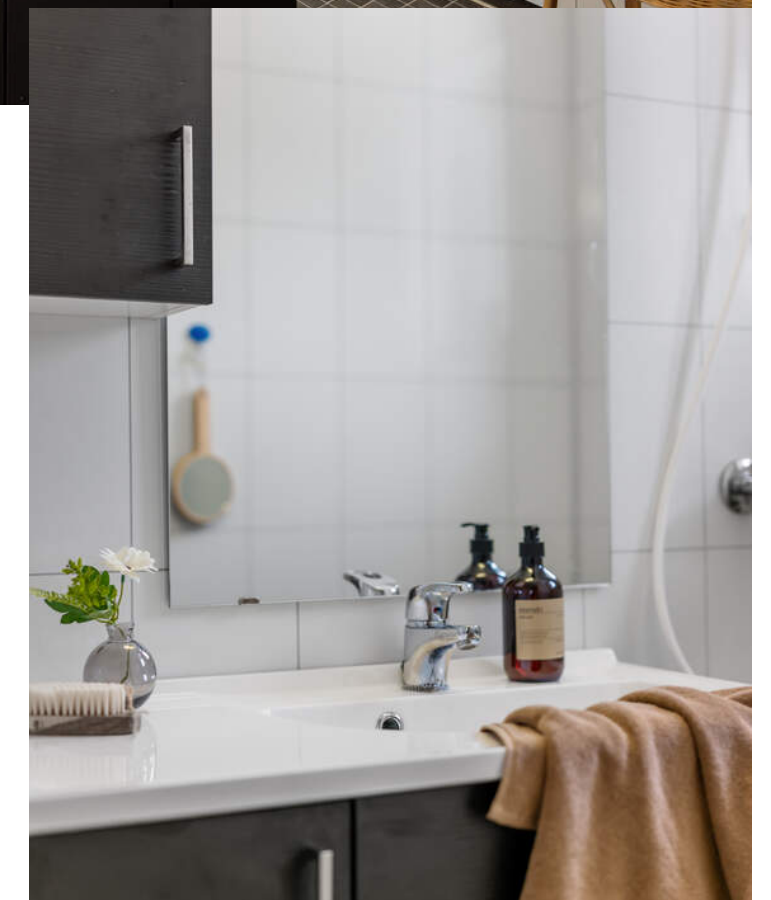




ROMSLIG ARBEIDSBENK OG
GOD PLESS I SKUFFER OG SKAP



PRAKTISK BAD I 1. ETG.



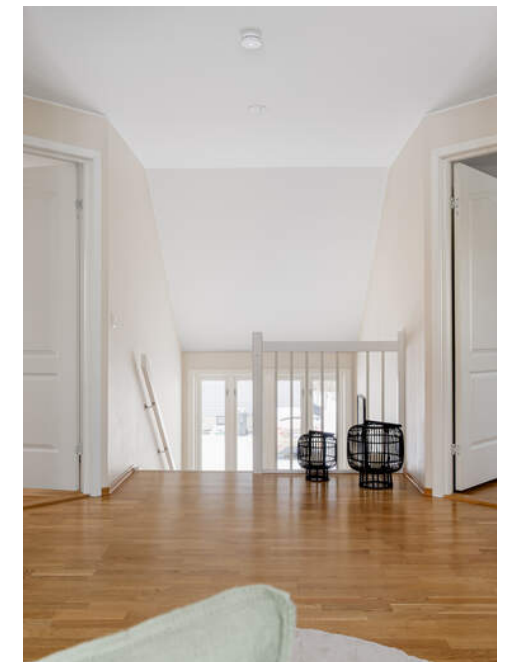
GANG

Gang med trapp opp til 2. etasje. Her kan man utnytte plassen under trappen til lagring. Ved siden av trappen har man teknisk rom/bod med ventilasjon.



2. ETASJE

TV-kroken kan også brukes som kontor eller et ekstra rom, om man setter opp en vegg.



GANG OG TV-STUE



**2. ETG. HAR TV-STUE,
3 SOVEROM OG BAD.**





BAD 2. ETG.

Stort og pent hovedbad med rikelig med oppbevaringsplass.
Vegghengt toalett og dusjhjørne.



3 SOVEROM

Lyse, funksjonelle soverom. Dette soverommet har en romslig skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng og sidebord.





SOVEROM NR. 2



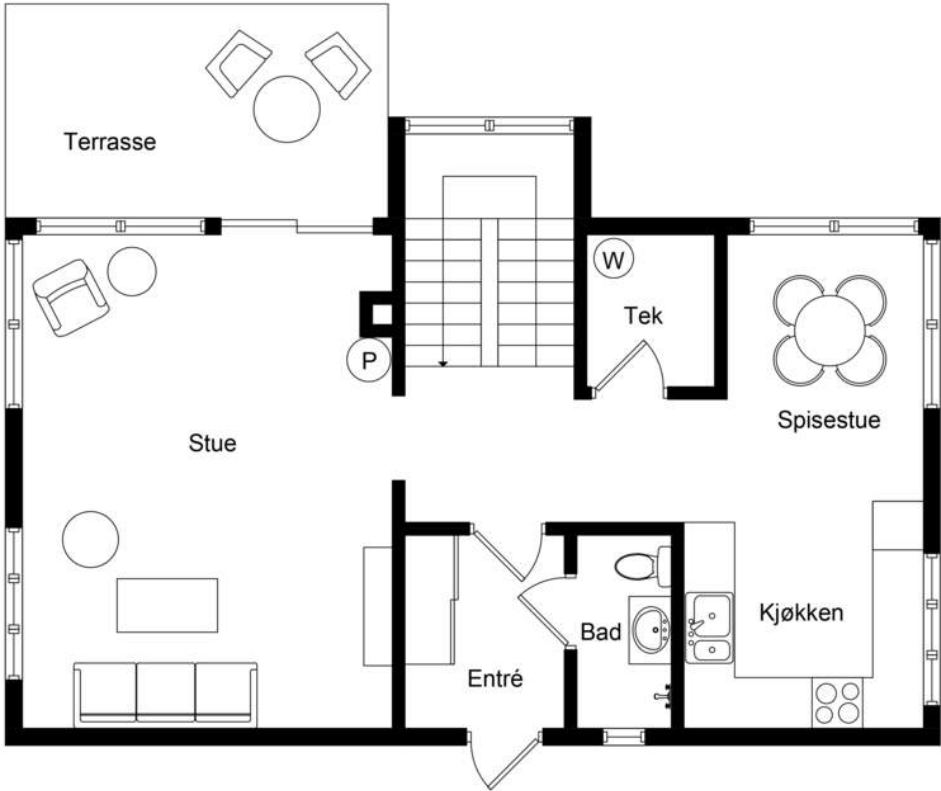
SOVEROM NR. 3

Dette soverommet har garderobeskap.

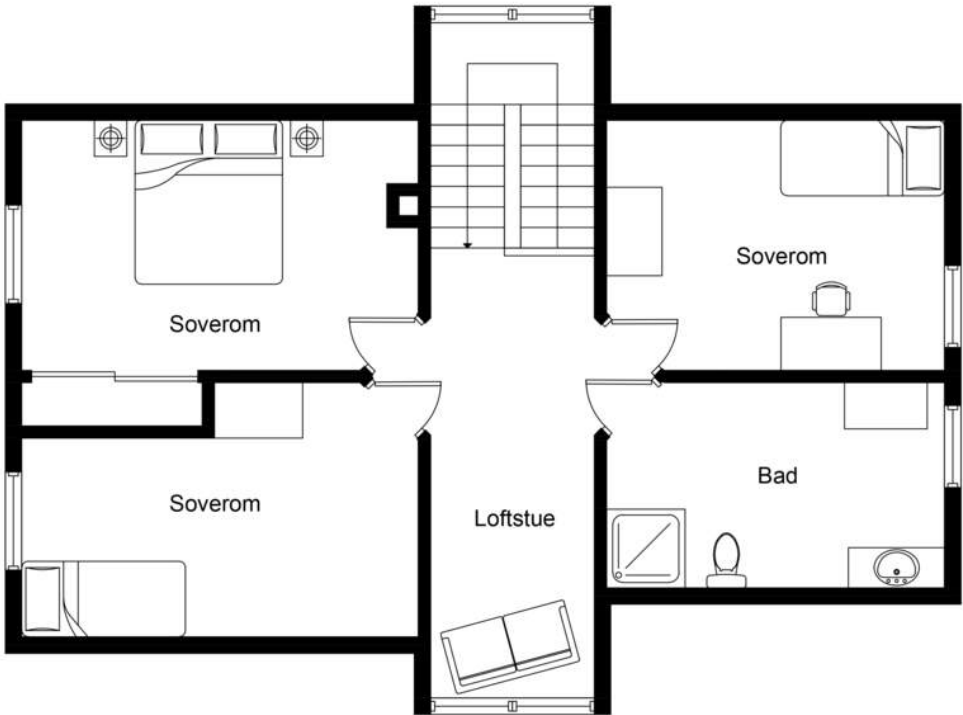


PLANTEGNINGER

Tverrvegen 17 - 1. Etasje



Tverrvegen 17 - 2. Etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.350.313,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.401.251,- for 2024

Info kommunale avgifter

Årlige avgifter:

Avløp kr. 3 517,12.

Eiendomsskatt kr. 7 203,99.

Feiing kr. 699,82.

Vann kr. 3 587,68.

Renovasjon kr. 4.004,63, gebyr småhushold.

Kommunale avgifter

15.009,- for 2024

Eiendomsskatt

7.204,- for 2024

Vannavgift

3.587,- for 2024

Info formuesverdi

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

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

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

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

Andre utgifter

Byggforsikring KLP kr. 5003 pr. år.

Innboforsikring.

Boligalarm Verisure kr. 315 pr. mnd.

Fiber.

Diverse

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

Samarbeidspartnere: Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS – formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront – leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også



inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markeds plasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20. november 2012

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Grunndata

2012/797974-3/200 SEKSJONERING TINGLYST

27.09.2012

SNR: 2

FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 1/2

2025/66184-1/200 RESEKSJONERING TINGLYST

20.01.2025 21:00

SNR: 2

FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDDEL: Bygning og grunn

Kjerneinformasjon

SAMEIEBRØK: 1/2

Endring av tilleggsdel.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

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 1 089 m2

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1 089 m2

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 1 089 m2

KPHensynsonenavnOM320_1

KPFare Flomfare

Delareal 1 089 m2

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 123500004

Navn Haugamoen -endring- bustadfortetting

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.06.2003

Delareal 64 m2

Formål Kjørevei

Delareal 72 m2

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 953 m2

Formål Boliger.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vei.

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/feirvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 30. desember 2025

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Boplikt

Ingen boplikt.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER**Estimert totalpris inkl. omk.**

6.471.750,-

Omk. kjøper beskrivelse

Omkostninger

157 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 300 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
171 750,- (Omkostninger totalt)

6 471 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Kjerneinformasjon

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Bjørn Dolve
Randi Tylden

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13.500, oppgjørshonorar kr. 5.990, overtagelse kr. 2.500 og markedsføringspakke kr. 23.990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
17.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Tverrvegen 17, 5700 Voss

01 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tverrvegen 17

Tverrvegen 17

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

nov 2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

13 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Dolve, Bjørn

Selger

Tylden, Randi

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 95754538

Egenerklæringsskjema

Name		Date	
Tylden, Randi		2026-01-02	
Identification		Identification	
 Tylden, Randi		 Dolve, Bjørn	

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

1/21

EIERSKIFTERAPPORT™

EINEBUSTAD

Tverrvegen 17, 5700 Voss



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning. Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Bjørnar Helland
Songvesborgi 26
5700 Voss
post@verdibbygg.com
Tlf: 97753265

www.bmtf.no

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

2/21

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 byggforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BMTF

3/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.
* Det er ingen tegn til slitasje.
* Dokumentert fagmessig godt utført.
* Det er ingen merknader.

TG 1

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.
* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.
* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

TG 2

TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:
* Feil utført.
* Skadet, eller symptomer på skade.
* Svært slitt.
* Nedsatt funksjon.
* Utgått på dato.
* Kort gjenværende brukstid.
* Det er behov for tiltak i nær fremtid.
* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

TG 3

TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:
* Har total funksjonssvikt
* Fyller ikke lenger formålet
* Er en fare for liv og helse
Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG iu

TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:
* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen
* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:193, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Bjørn Dolve og Randi Tylden
Seksjonsnr:	2
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	339 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	2012

56

TVERRVEGEN 17

BMTF

4/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

30.01.2026

Forutsetninger:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder og forventa levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.
- Snø på synfaringstidspunktet gav avgrensa eller ingen oversikt over enkelte utvendige bygningsdeler.

Oppdragsgiver:

Bjørn Dolve

Tilstede under befaringen:

Bjørn Dolve

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Tomta er flat og ligg sentrumsnært i eit etablert bustadområde. Tunet er asfaltert, og eigedomen har lettstelte grøntareal. Området rundt er i hovudsak utbygd med bustader og har kort avstand til barnehage, skule og servicetilbod i sentrum.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:
- Aktsomheitsområder for flom.
- Aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om særlege forhold vedrørande eigedomen utover det som går fram av rapporten. Tilstandsrapporten omfattar ikkje juridiske tilhøve som matrikkelstatus, reguleringsforhold eller servituttar, og slike forhold må eventuelt avklarast gjennom eigne undersøkingar.

OM BYGGEMETODEN:

Betongplate mot grunn. Ringmur i betong med påmontert isolasjon og sementbaserte plater på utvendig side. Veggjar er oppførte i lett bindingsverk. Gipsplater er monterte på kald side av veggliv og fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Utvendig fasade består av ein kombinasjon av liggjande og ståande trekledning. Taket er av typen saltak tekt med granulerte takpanner i stål. Det er montert snøfangarar på takflata samt stige og plattform for utvendig feiing av skorstein i Leca. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til terreng. Laster vert førte ned til grunn via konstruksjonen sine to langsider og via synlege dragarar og søyler i 1. etasje. Oppbygginga gir grunnlag for å tru at det ligg eit skjult bæresystem av dragarar og søyler i himling og veggjar i 2. etasje.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen.

PREMISS:
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.
Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.
Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfyllt av rekvirenten eller heimelshavar.

PROAKTIV.NO

57

BMTF	5/21 Byggmestrenes Takseringsforbund
EIERSKIFTERAPPORT™	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:	
Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/revirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og store deler av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må pårekast. Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor pårekast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon. Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.	
ANNET:	
Oppvarming: Heimelshavar opplyser at det er elektrisk golvvarme på våtrom og i entré. Vidare er det vedomn i stove som supplement til elektrisk oppvarming. Det er òg opplyst at skorstein og eldstad skal kontrollerast av offentleg feievesen før eit eventuelt sal.	
DOKUMENTKONTROLL:	
Framlagte planteikningar syner at det er gjort endringar ift. sist godkjente planteikning. Teknisk rom er ikkje vist på framlagte planteikningar. Rommet er etablert i delar av arealet som var planlagt som kjøkken/spiserom. Ved eit eventuelt eigarskifte vil ny eigar overta ansvaret for tiltak som er utførte utan naudsynte løyve, samt risikoen for eventuelle krav frå bygningsstyresmaktene knytt til retting, tilbakeføring eller søknad om godkjenning i ettertid. Underteikna har ikkje undersøkt om det ligg føre offentlegrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan eller andre forhold som kan påverke eigedomen. Eigenerklæringsskjemaet er motteke etter gjennomført synfaring. I tråd med fagstandarden NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som ligg til grunn for utarbeiding av tilstandsrapportar etter forskrift til avhendingslova (tryggare bolighandel), bør eigenerklæringsskjemaet liggje føre før synfaring slik at opplysningane kan inngå i vurderingsgrunnlaget. Opplysningane i skjemaet er lagde til grunn der dei har hatt betydning for vurderingane i rapporten. Det vert tilrådd at skjemaet vert gjennomgått grundig, då det kan innehalde opplysningar av betydning for eigedomen utover det som er omtala i denne rapporten.	
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	
Innvendige overflater er i hovudsak utførte med 3-stav parkett på golv og slettbehandla gips på vegg- og himlingsflater. Det er flislagte golv på bad og entré. Bad har baderomsplater på veggar. Teknisk rom har våtromsbelegg på golv. Overflatene framstår i hovudsak som forventa ut frå bygningens alder og bruk. Avvik som er registrert: - Normale bruks- og slitasjemerker. - Litt sprekker i listefrie hjørner og overgangar. - Listverk dekker ikkje fullstendig i alle overgangar. - Det er registrert lause fliser ved ytterdør i entré. Årsaka er at dei ytterste flisene ligg på ringmur, medan flisene innanfor ligg på betongplate. Mindre rørsler mellom ringmur og betongplate er vanleg, og dette har truleg ført til lause fliser i overgangen. Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Det vert gjort merksamheit om at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.	

BMTF	6/21 Byggmestrenes Takseringsforbund
EIERSKIFTERAPPORT™	
MERKNADER OM ANDRE ROM:	
GOLV/ETASJESKILJE: Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv. TEKNISK ROM: Teknisk rom er ikkje definert som våtrom og er difor ikkje våtromskontrollert, til tross for at golvet har våtromsbelegg og sluk. Det skal likevell menmast at rommet har vassinstallasjonar som skal vere lekkasjesikra. Ved befaring er det observert opningar i golvbelegget ved vassinntak og armeringsjern like ved vassinntaket, noko som gjer at belegget ikkje fungerer som ei tett sperre mot vatn. Fallforhold og terskelhøgde er ikkje vurderte.	
FORMÅL MED ANALYSEN:	
Formålet med analysen er sal av eigedom. Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Revirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare. Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/revirent opplyse om dette og sørgje for at tilstandsrapporten vert oppdatert.	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	
Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.	

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

7/21

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	65	0	0	16
2. etasje	69	0	0	0
SUM BYGNING	134	0	0	16
SUM BRA	134			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	17	0	0
Utvendig bod	0	6	0	0
SUM BYGNING	0	23	0	0
SUM BRA	23			

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

8/21

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom.

1. etg:

- Kjøkken: 13,5 m².

- Stova: 26,9 m².

- Teknisk rom: 2,7 m².

- Bad: 2,6 m².

- Entre: 4,8 m².

- Gang: 9,3 m².

2. etg:

- Tre soverom der to rom er på 11,5 m² og eit på 13,6 m².

- Bad: 9,5 m².

- Gang: 15,8 m².

Takhøgð er måt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjelar kan ikkje utelukkast.

- Takhøgð i 1. etg er målt til 2,4 meter. Bad har nedsenka himling, og takhøgda her er målt til 2,22 meter.

- Takhøgð i 2. etasje er målt til 2,38 meter. Enkelte rom har skråhimling på deler av arealet, og her er takhøgda mindre.

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

- Garasje: 17,4 m².

- Bod: 5,8 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenningse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongareal:

- Overbygd inngangsparti: 2 m². Overflate: Betong.

- Vestvendt terrasse: 14,6 m². 5,2 m² av arealet er overbygd med tak. Overflate: Terrassebord.

Merknad:

Garasje er delt med seksjon 1, og arealet er ikkje fysisk adskilt med vegg. Begge seksjonar har eigen ledda garasjeport med elektrisk motor. Grense mellom seksjonane er definert mellom garasjeportane. Garasjen har eit innvendig målt areal på om lag 35 m². Arealet som er nytta i arealoppsettet er sett til 17 m², tilsvarande om lag halvparten av samla garasjeareal.

Bod er bygd opp etter same prinsipp som garasjen, men her er det etablert delevegg mellom bodene. Dør til bod og garasje er overbygd med tak.

GARASJE / UTHUS:

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

Frittstående garasje og bod.

Bygningen er oppført med betongplate mot grunn og ringmur i betong. Overbygning er utført i lett bindingsverk med trekledning på utvendig fasade. Taket er utforma som saltak og er tekt med granulerte takpanner i stål. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til dreneringssystem og ut frå bygningskroppen. Laster frå taket vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine to langsider. Deler av boden er isolerte. Areal mellom garasje og bod er overbygd med tak.

PROAKTIV.NO

61

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

9/21

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:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

02/02/2026

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

10/21

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1

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

Store delar av bygningsdelen ligg under terreng og er difor ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Vurderinga er basert på synlege delar over terreng. Grunnmur er utført i betong med utvendig isolasjon og påmonterte Steniplater på synleg del. Grunnforholda er ukjende, men konstruksjonen framstår som stabil basert på observasjonar ved befaring.

Det er ikkje observert teikn til sprekker, setningar eller fuktpåverknad frå grunnen på synlege delar av konstruksjonen. Bygningen er oppført utan kjellar eller rom under terreng, noko som generelt gir redusert risiko for fuktrelaterte problem samanlikna med konstruksjonar med kjellar.

Det vert merka at utvendig isolasjon og Steniplater kan skjule mindre riss eller sprekker i betongen. Det er likevel ikkje registrert forhold som tilseier pågåande eller skadeleg fuktpåverknad på vurderingstidspunktet

Merknader:

Ingen

1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2

1.3 Terrengforhold

Terrengnet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall bort frå byggverket, med mindre det er etablert andre tiltak for å leie bort overflatevatn. For å sikre tilfredsstillande avrenning bør terrenget ha eit fall på minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå grunnmur, jf. NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn.

Vurderinga er basert på visuell kontroll ved befaring. Snødekke har avgrensa full oversikt rundt bygningskroppen.

Det kan sjå ut til at delar av terrenget heller mot bygningskroppen. Det er ikkje mogleg å stadfeste tilstrekkeleg fall frå alle sider av konstruksjonen grunna snødekke og flatt tomteareal.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2

2.1 Yttervegger

Deler av bygningsdelen er innebygde eller tildekte av andre overflater. Dette gjer det utfordrande å konstatere eventuelle avvik i sjølve bindingsverket. Avvik utover det som er observert kan difor ikkje utelukkast.

Ytterveggane er oppførte med ein kombinasjon av liggjande og ståande trekledning frå byggjeår. Det er observert luftesjikt bak kledninga, samt museband i nedkant. Heimelshavar opplyser at fasaden vart måla i perioden 2021–2022. Treverket framstår som tilfredsstillande ved stikkprøvekontroll på tilfeldig utvalde punkt.

Det er registrert opningar som kan gi tilkomst for mus bak kledninga.

Merknader:

PROAKTIV.NO

63

BMTF	Byggmestrenes Takseringsforbund		11/21
	EIERSKIFTERAPPORT™		
3. Vinduer og ytterdører			
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører		
Vindauger er utførte med trelags isolerglass frå byggjeår. Det er montert beslag både over og under utvendig karm for å sikre tett og vassavvisande overgang. Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass. Ytterdør er utført med tolags isolerglass og er utstyrt med kodelås. Døra er fornya i seinare tid. Ytterdører er overbygde med tak, noko som gir god vern mot direkte påverknad frå nedbør og sol. Det er ikkje observert punkterte ruter ved befarang. Slike forhold kan likevel ikkje utelukkast, då punktering kan kome til syne under andre årstider eller ved andre klimatiske forhold. Tilfeldig utvalde vindaug og dører er funksjonstesta. Det er ikkje registrert større funksjonelle avvik. Vedlikehaldsmangel. Det er observert krakelering og sprekkar i overflatebehandling. Det er òg avskalla overflatebehandling på listverk og foringar.			
Merknader:			
Eksempel på vedlikehaldsmangel.			
			
4. Tak			
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak		
Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis overlappande opplysningar. Vurderinga i dette punktet er knytt til takkonstruksjonen og bereevna. Takkonstruksjonen er innsisert frå innsida der dette er tilgjengeleg. Det er ikkje observert svankar eller svai i takflata eller langs mønet. Det er heller ikkje registrert teikn til svekking av takkonstruksjonen si bereevne ved inspeksjon frå innsida. Konstruksjonen framstår som stabil og utan synlege avvik på vurderingstidspunktet.			
Merknader:			
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)		
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.			
Punkt 4.2 omfattar taktekking, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar, og vurderinga baserer seg på alder, synlege forhold og takstmann si faglege vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Av sikkerheitsmessige årsaker er taket kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Snødekt takflate på synfaringstidspunktet har avgrensa oversikta ytterlegare. Heimelshavar opplyser at taket er frå byggjeår. Type undertak er ukjent. Taktekkinga er utført med granulerte takpanner av stål.			

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

12/21

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det er observert groing på delar av takflata. Overgang mellom tak over terrasse og ytterkledning er ikkje fagmessig utført. Avgrensa kontroll av hovudtaket gjer at situasjonen er uavklart, og bygningsdelen bør kontrollerast nærare under betre forhold.

5. Loft

TG 2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskadar normalt vert kommenterte. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike forhold omtala under punkt 4.2.

Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggjeår.

Av erfaring kan fukt trengja inn under andre årstider eller vêrforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera lekkasjar som ikkje er synlege ved synfaringstidspunktet. Det vert difor på generelt grunnlag tilrådd jamnleg kontroll av innvendige overflater for å avdekkja eventuelle avvik på eit tidleg stadium.

Manglande tilkomst til kaldtloft over flathimling hindrar kontroll av konstruksjonsoppbygging og eventuelle skjulte avvik. Situasjonen er difor uavklart.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse på vestsida av bygningen er oppført i impregnert treverk. Terrassen er truleg forankra til grunnmur og kviler på bærande punkt mot terreng i front. Vurderinga er basert på visuell kontroll av synlege delar.

Overflatebehandling på terrasse og søyler til overbygg viser slitasje. Det er observert avflassa overflatebehandling på søylene.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2

7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har flislagt golv og sokkel. Veggjar er utførte med baderomsplater, og himling er slettbehandla. Ventilasjon er løyst med avtrekk frå balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft skjer via spalte i underkant av dørblad, noko som legg til rette for god uttørring av vassdamp.

Overflatene framstår som velhaldne. Heimelshavar opplyser at våtrommet i hovudsak berre har vore nytta til toalettbruk, og at dusj ikkje har vore i bruk.

Baderomsplatene manglar sokkel i nedre del. Dette gjer at trebasert materiale i veggplatene er eksponert for fukt dersom rommet vert teke i bruk som dusjrom. Vidare er det observert silikonutflyt i enkelte skøyter og hjørne, som ikkje er fjerna etter montering.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

13/21

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1

7.1.2 Overflate gulv

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom, holrom og sprekkar utan at det er registrert nemneverdige avvik. Fallforholdet er kontrollert med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet, jf. TEK 10.

TEK 10 opnar for to alternative løysingar for fall i våtrom. Anten minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk, utan flate parti eller motfall frå usikra vassinstallasjonar, eller minimum 1:100 fall på heile golvet kombinert med membranoppkant minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

Måleresultat:

- Det er målt lokalt fall rundt sluk tilsvarande om lag 1:35 innanfor ein radius på 80 cm.
- Golvet utanfor dusjsona har fall på om lag 1:100.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt om lag 10 mm høgdeforskjell.
- Terskelhøgd er målt til om lag 3,7 cm.

Fallforholdet på badegolvet vurderast å tilfredsstille krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

Det er ikkje dokumentert membranoppkant ved dørterksel. Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav til uavhengig kontroll. Dette inneber at både fallforhold og utføring av tettesjikt, inkludert oppkant ved dørterskel, skal vere kontrollert av eit godkjent føretak uavhengig av utførande entreprenør. Det vert forventa at uavhengig kontroll har utført arbeidet sitt i tråd med gjeldande regelverk, og at membranoppkant er etablert.

Merknader:

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badet sitt tettesjikt er frå byggjeår. Membran er lagt under flis på golv og sokkel. Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Tettesjikt på golv er forankra til sluk under slukets klemring, slik forskriftsmessig utføring krev.

Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Det vert føresett og forventa at tettesjikt er etablert i alle våtsoner.

Holboring er utført frå tilstøytande rom (kjøkken) i området ved dusj, då dette er ein kritisk del av våtrommet. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i hol på synfaringstidspunktet. Holet er tildekkja med forblendingslokk som enkelt kan fjernast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert tilrådd.

Det er registrert opningar i skøytar og hjørneprofilar i baderomsplatene. Vidare er det opent rundt veggjennomføring for avløp under servant. Badet har eit areal under 4 m², og SINTEF Byggforsk definerer difor heile rommet som våtsone.

Merknader:

Opning inn bak hjørneprofil. Motsatt side av hjørne er eksempel på manglande fjerning av silikonutflyt som nemnt i pnkt. 7.1.1.

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

14/21

EIERSKIFTERAPPORT™

7.2 Bad 2. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet har flislagt golv og sokkel. Veggjar er utførte med baderomsplater, og himling er slettbehandla. Ventilasjon er løyst med avtrekk frå balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft skjer via spalte i underkant av dørblad, noko som legg til rette for god uttørring av vassdamp.

Baderomsplatene manglar sokkel i nedre del. Dette gjer at trebasert materiale i veggplatene er eksponert for fukt. I nedre del av platene i dusjsona er det registrert misfarging og påbegynnande svelling.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom, holrom og sprekkar utan at det er registrert nemneverdige avvik utover misfarga fuger. Fallforholdet er kontrollert med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet, jf. TEK 10.

TEK 10 opnar for to alternative løysingar for fall i våtrom. Anten minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk, utan flate parti eller motfall frå usikra vassinstallasjonar, eller minimum 1:100 fall på heile golvet kombinert med membranoppkant minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

Måleresultat:

- 16 millimeter i ein diameter på 80 cm rundt sluk.
- Resterande golv er flatt med litt fall frå vaskemaskin og vegghengt toalett.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 1,8 cm høgdeforskjel.
- Terskelhøgd er målt til 6,5 cm.

Fallforholdet på badegolvet vurderast å tilfredsstille krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

Det er ikkje dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

Våtrommet er oppført i ei tid der det var krav til uavhengig kontroll. Dette inneber at både fallforhold og utføring av tettesjikt, inkludert oppkant ved dørterskel, skal vere kontrollert av eit godkjent føretak uavhengig av utførande entreprenør. Det vert forventa at uavhengig kontroll har utført arbeidet sitt i tråd med gjeldande regelverk, og at membranoppkant er etablert.

Merknader:

15/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 37.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badet sitt tettesjikt er frå byggjeår.

Membran er lagt under flis på golv og sokkel. Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Tettesjikt på golv er forankra til sluk under slukets klemring, slik forskriftsmessig utføring krev.

Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Det vert føresett og forventa at tettesjikt er etablert i alle våtsoner.

Holboring er utført frå tilstøytande rom (gang) i området ved dusj, då dette er ein kritisk del av våtrommet. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i hol på synfaringstidspunktet. Holet er tildekka med forblendingslokk som enkelt kan fjernast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert tilrådd.

Det er registrert opningar i skøytar og hjørneprofilar i baderomsplatene. I nedre del av baderomsplatene i dusjsone er det observert svelling og misfarging. Ved trådlus fuktsøk er det målt forhøga fuktverdiar i nedre del av baderomsplatene.

Merknader:

Svelling i nedre del av baderomsplate i dusj.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 28.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Kjøkkenet har ein-spegla frontar med demping i skuffer og skap. Det er underlimt stålvaske med to kummar og avrenningsfelt i laminat benkeplate. Vegg bak benk er utført med kitchenboard til fordel for meir lettstelte og robuste overflater. Det er integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Komfyrvakt er montert over platetopp. Vass- og avløpsinstallasjonar er frå byggjeår.

Ved enkel funksjonstesting av tilfeldig utvalde dører, skuffer og vask er det ikkje registrert vesentlege funksjonelle avvik.

Det manglar lekkasjesikring/automatisk lekkasjestoppar under oppvaskmaskin. Krav om lekkasjesikring vart innført i byggt teknisk forskrift (TEK 10) med verknad frå 1. juli 2011. Forskrifta stiller krav om at lekkasje frå faste vassinstallasjonar skal kunne oppdagast tidleg og ikkje føre til meirskadar på bygningsdelar. Vidare er det ved funksjonstest av vask registrert noko svak avrenning i høve til tappepunktet sin kapasitet, samt trykkslag ved tapping og stenging. Silikonfug mot benkeplate er ikkje utført på fagmessig vis. Benkeplata har opningar i skøytar. Det er registrert bruksmerke, sår og svelling i delar av frontane.

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

16/21

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Eksisterer ikkje

Ingen9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

10. VVS

TG 210.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vassinntak er utført i PE-/plastleidning fram til teknisk rom i 1. etasje. Overgang mellom plastinntak og røyr-i-røyr-system i fordelarskap er utført i kopar. Fordelarskapet har drenering som leier eventuelt lekkasjevatt til teknisk rom med sluk som lekkasjesikring. Stoppekran er funksjonstesta og fungerer som føresett på befaringsdagen.

Avløpsleidningar er utførte i plast. Med unntak av vasslåsar under servant og kjøkkenvask er avløpsanlegget i hovudsak skjult i vegg og himling, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollerte utan at det er registrert lekkasje. Det vert lagt til grunn at avløpslufting er ført over tak.

Anlegget er frå byggjeår. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med vass- eller avløpsanlegget i eigartida.

Det er registrert trykkslag ved fleire tappepunkt i bustaden. Det er vidare observert svak avrenning av avløpssystemet i forhold til tappepunkta si kapasitet. Stoppekran manglar merking.

Merknader:

TG 110.2 Varmtvannsbereder

Det er montert Oso varmtvassberedar med volum på 198 liter og effekt på 1,95 kW. Beredaren er produsert i 2012 og er plassert i teknisk rom med sluk som lekkasjesikring. Beredaren har fast straumtilkopling. Det er ikkje registrert teikn til lekkasje eller funksjonssvikt på befaringsdagen.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

17/21

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopla bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.

Merknader:

TG 110.5 Ventilasjon

Bustaden har balansert ventilasjonsanlegg plassert i teknisk rom. Innerdører er utførte med flate tersklar og luftespalte under dørblad, noko som sikrar god luftutveksling mellom rom. Kanalføringar ligg i hovudsak skjulte i konstruksjonen. Heimelshavar opplyser at ventilasjonsanlegget vart reingjort og inspisert i januar 2026. Filterskift vart utført på same tidspunkt, og det har vorte gjennomført filterskift kvar sjette månad sidan anlegget var nytt.

Det er ikkje registrert støy, driftsavvik eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på befaringsdagen. Bygningsdelen framstår som godt vedlikehalden og vert vurdert til TG 1.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Vurderinga av det elektriske anlegget er basert på visuell kontroll og opplysningar frå heimelshavar. På generelt grunnlag vert det tilrådd å få kartlagt eventuelle avvik i det elektriske anlegget ved eigarskifte. Slik kartlegging må utførast av kvalifisert føretak. NEK 405 vert tilrådd nytta som grunnlag for kontroll, då standarden gir ei grundig og systematisk vurdering av anlegget og eventuelle feil eller manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er plassert i teknisk rom. antalet sikringar samsvarar med kursforteikninga.

Deksel i skap er ikkje fjerna, og kabelføringar og tilkoplingar er difor ikkje kontrollert. Heimelshavar opplyser at det elektriske anlegget i hovudsak er frå byggjeår, med enkelte seinare endringar, mellom anna ettermontering av utvendig stikkontakt. Det vert vidare opplyst at el-kontroll vart utført av Teltech i 2026, utan merknadar. Samsvarserklæring er framlagt.

Merknader:

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

18/21

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

GENERELL MERKNAD VED TG2 OG TG3:
Ved tilstandsgrad 2 og 3 skal årsak og konsekvens av avvika opplysast, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22. Der konsekvens ikkje er særskilt omtala for det enkelte avviket, gjeld følgjande generelle konsekvensvurdering: "Der konsekvens ikkje er spesifikt omtala, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdelar kan oppstå som følgje av dei registrerte avvika."

BRANN:
Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin røykvarslar i kvar etasje. Det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling, i den delen av etasjen som er best eigna for tidleg oppdaging og varsling av brann. I denne bustaden er det registrert to røykvarslarar i kvar etasje, og i utvendig bod.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr i form av husbrannslange eller brannsløkkjeapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, skal dette vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, skal dette vere på minimum 6 kg. Det vert tilrådd minst eitt slukkeutstyr i kvar etasje. I denne bustaden er det brannslange i andre etasje. Eigar opplyser at slangen ha ei rekkevidd som dekker alle rom i bustaden.

Brann- og alarmsystemet er tilknytt abonnement i Verisure. Ein eventuell ny eigar må difor anten inngå ny avtale med leverandøren eller etablere alternativ løysing med nytt utstyr dersom ein ikkje ønskjer vidareføring av eksisterande avtale. I tillegg til brannvarsling er hovudkonstruksjonen sikra mot innbrot med sensorar på vindauger og dører. Det er også installert kameraovervåking samt høgtalarar tilknytt alarmsystemet. Opplysningane er baserte på informasjon frå seljar. Det er ikkje utført funksjonstesting eller kontroll av dekning og omfang utover visuell registrering.

GJENNOMGANG:
Felles gjennomgang med heimelshavar Bjørn Dolve. Selgar opptrådde som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Risiko: Flatt terreng og fall mot bygningen kan føre til at overflatevatn vert leidd mot grunnmur og fundament i staden for bort frå konstruksjonen. Dette aukar fuktbelastinga på grunnmur og dreneringssystem, særleg i periodar med kraftig nedbør eller snøsmelting. Konsekvens: Auka fuktbelastning over tid kan medføre redusert funksjon i dreneringa og høgare risiko for fuktrelaterte skadar på konstruksjonar mot grunnen. Dette kan igjen føre til behov for tiltak som terrengjustering, etablering av betre avrenning eller forbetring av dreneringsløysingar. Forholdet er vurdert til TG 2.
2.1	Yttervegger

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		19/21
		FIERSKIFTERAPPORT™		
		Risiko: Opningar i ytterveggen kan gi skadedyr tilgang til luftesjikt og vidare inn i konstruksjonen. Mus kan skade isolasjon, vindsperre og andre bygningsdelar. I tillegg kan dei etablere reir og bidra til forureining gjennom urin og ekskrement. Konsekvens: Skadedyr i ytterveggskonstruksjonen kan over tid føre til redusert isolasjonsevne og auka varmetap. Det kan òg oppstå hygieniske ulemper og behov for tiltak som tetting av opningar, utbetring av museband eller lokal demontering av kledning for kontroll og sikring. Forholdet vert vurdert til TG 2.		
		3.1 Vinduer og ytterdører		
		Risiko: Svekt overflatebehandling kan føre til redusert vern mot fukt og nedbør. Over tid kan dette medføre fuktopptak i treverk og påfølgjande nedbryting. Konsekvens: Mangelfullt vedlikehald kan føre til kortare levetid på vindauge og dører og auka behov for framtidige utbetringar eller utskifting. Redusert tettheit kan påverke isolasjonsevna og komfortnivået i bustaden og gi høgare energiforbruk. For å oppretthalde funksjonalitet og forventa levetid vert normalt vedlikehald tilrådd, inkludert maling, smøring, vask, justering og utskifting av pakningar ved behov. Forholdet er vurdert til TG 2.		
		4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)		
		Risiko: Overgang mellom tak og vegg/kledning skal vere utført slik at vatn som treff kledninga eller renn ned langs vegg, vert leidd utanpå kledninga og vidare ut på beslag eller takflate. Dette vert normalt løyst med korrekt overlapping og beslagføring bak kledninga. Når overgangen ikkje er utført på denne måten, kan vatn i staden verte leidd bak beslaget og inn i konstruksjonen. Dette kan føre til lekkasjar og auka fuktbelastning på underliggande konstruksjonar. Konsekvens: Feil utførte overgangar kan føre til skjulte fuktskadar som ikkje er synlege frå utsida før skaden har utvikla seg over tid. Fuktopptak i underliggande konstruksjonar kan gi nedbryting av materialar og redusert funksjon i bygningsdelen. Dette kan medføre behov for utbetring av overgangsløysing, lokal demontering av kledning og eventuelt reparasjon eller utskifting av skadde konstruksjonsdelar. Groing på takflata kan i tillegg redusere levetida på taktekkinga dersom det ikkje vert følgd opp med normalt vedlikehald. Forholdet er vurdert til TG 2.		
		5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)		
		Risiko: Når loftet ikkje er tilgjengeleg for inspeksjon, kan det ikkje stadfestast om det førekjem fukt, kondens, lekkasjar eller mangelfull lufting i konstruksjonen. Skjulte forhold kan utvikla seg over tid utan å verta oppdaga, særleg ved ugunstige klimatiske påkjenningar. Konsekvens: Uoppdaga fukt- eller lekkasjeproblem i loftskonstruksjonen kan over tid føre til muggvekst, råteskadar og redusert levetid på bygningsdelar. Dette kan medføre behov for opning av himling eller etablering av tilkomst for nærare undersøking og eventuelle utbetringar. Det er ikkje observert teikn til pågåande lekkasjar i himling på loft eller rundt pipegjennomføring på vurderingstidspunktet. Forholdet er vurdert til TG 2.		
		6.1 Balkonger, verandaer og lignende		
		Risiko: Manglande eller nedbrote overflatebehandling reduserer vernet mot fukt og nedbør. Over tid kan dette føre til auka fuktopptak i treverket og raskare nedbryting av materiala. Konsekvens: Redusert overflatevern kan medføre kortare levetid på terrassekonstruksjonen og søyler til overbygg. Det kan oppstå behov for hyppigare vedlikehald eller utskifting av enkeltkomponentar dersom forholdet ikkje vert følgd opp. Vedlikehald av overflater vert difor tilrådd. Forholdet er vurdert til TG 2.		
		7.1.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		20/21
		FIERSKIFTERAPPORT™		
		Risiko: Manglande sokkel ved baderomsplater aukar risikoen for fuktopptak i nedre del av veggplatene. Ved regelmessig bruk av dusj kan vatn og vassdamp påverke materialet direkte. Silikonutflyt i skøytar og hjørne kan samle smuss og fukt, noko som kan redusere hygienisk nivå og over tid påverke tettinga negativt. Konsekvens: Fuktopptak i trebaserte baderomsplater kan føre til svelling, nedbryting og forkorta levetid på veggoverflatene. Dette kan gi behov for utbetring eller utskifting av baderomsplater. Silikonutflyt kan gjere reinhald og vedlikehald meir krevjande og kan på sikt føre til behov for omarbeiding av fuger. Forholdet er vurdert til TG 2.		
		7.1.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk		
		Risiko: Opningar i baderomsplater og rundt gjennomføringar reduserer tettesjiktet sin funksjon. Dersom dusjen vert teken i bruk, kan bruksvatn trenge inn bak overflatene. Sidan heile rommet er definert som våtsone, er veggjar, vindauge, dør og innreiing meir utsette for fuktpåverknad enn i større bad med avgrensa dusjsone. Konsekvens: Fuktopptak bak baderomsplater kan over tid føre til nedbryting av materialar og forkorta levetid på våtrommet. Dette kan gi behov for tetting av opningar i plater og gjennomføringar for å sikre tilfredsstillande funksjon ved bruk av dusj. Det vart ikkje registrert utslag ved fuktmåling på befaringsdagen, men forholdet kan endre seg dersom badet vert teke i ordinær bruk som dusjrom. Forholdet er vurdert til TG 2.		
		7.2.1 Bad 2. etasje Overflate vegger og himling		
		Risiko: Manglande sokkel på baderomsplater aukar risikoen for direkte fuktopptak i nedre del av veggplatene, særleg i område som vert regelmessig utsette for vasssprut og høg fuktbelastning. Fuktopptak i trebasert materiale kan føre til vidare nedbryting av platene. Konsekvens: Vidare bruk av dusj kan forsterke fuktpåverknaden og føre til ytterlegare svelling og redusert levetid på veggoverflatene. Dette kan medføre behov for utbetring eller utskifting av baderomsplater i utsette område for å sikre tilfredsstillande funksjon og hindre vidare skadar. Forholdet er vurdert til TG 2.		
		8.1 Kjøkken Kjøkken		
		Risiko: Manglande lekkasjesikring aukar risikoen for vassskadar ved lekkasje frå oppvaskmaskin eller tilhøyrande røyrinstallasjonar. Opningar i benkeplate og mangelfull silikonfug kan føre til fuktopptak og vidare svelling i benkeplate og innreiing. Trykkslag kan over tid påverke røyrinstallasjonane negativt. Konsekvens: Vasslekkasje utan lekkasjesikring kan føre til meirskadar på bygningsdelar før lekkasjen vert oppdaga. Fuktopptak i benkeplate og frontar kan gi redusert levetid på kjøkkeninnreiinga og behov for utbetringar. Trykkslag kan føre til auka slitasje på røyrsystemet. Forholdet er vurdert til TG 2.		
		10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør		
		Risiko: Trykkslag kan over tid medføre auka belastning på røyr, koplingar og armaturar. Svak avrenning kan indikere begynnande avleiringar eller utilstrekkeleg dimensjonering, noko som kan gi redusert funksjon. Manglande merking av stoppekran kan føre til forseinking ved behov for rask stenging av vassforsyninga. Konsekvens: Auka belastning frå trykkslag kan føre til slitasje og i verste fall lekkasje i røyrinstallasjonane over tid. Redusert avrenning kan gi bruksmessige ulemper og behov for vedlikehald eller utbetring av avløpssystemet. Manglande merking av stoppekran kan få uheldige følgjer ved akutte situasjonar. Det vert tilrådd jamnleg kontroll av synlege røyrdelar og vasslåsar, samt ettersnøring ved behov. Forholdet er vurdert til TG 2.		

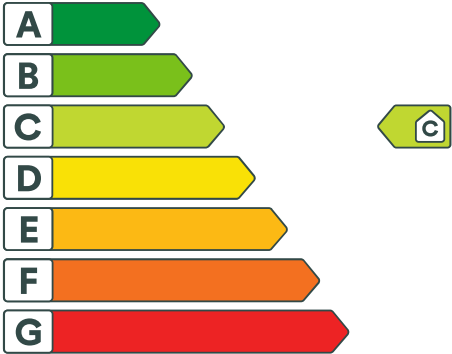
BMTF		21/21	
		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		EIERSKIFTERAPPORT™	
		TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
		7.2.3Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk	
		Risiko: Opningar i baderomsplatene har redusert tettesjiktet sin funksjon og ført til direkte fuktopptak. Når fukt trenger inn i kjernen av platene, aukar risikoen for vidare nedbryting, muggvekst og tap av funksjon. Sjølv om det ikkje er påvist fukt inne i sjølve veggkonstruksjonen ved holboring, viser målingane at overflatesystemet ikkje lenger fungerer som føresett. Konsekvens: Svelling og forhøga fuktverdiar i baderomsplatene indikerer at tettesjiktet er svekt og å rekne som utdatert. Vidare bruk av dusj vil kunne forsterke skaden og auke risikoen for fuktskadar i underliggjande konstruksjonar. Forholdet tilseier behov for utbetring, som i praksis inneber utskifting av baderomsplatene. Punktet er vurdert til TG 3.	
		Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.	



Energiattest



Adresse Tverrvegen 17, 5700 VOSS	
Dato for energimerking 05.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256380
Bygningkategori Småhus	Bygningsnummer 300329516
Gårdsnummer 193	Bruksnummer 20
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2012	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 134,0 m²	Oppvarmet bruksareal 134,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 122,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 122,57 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 937 kWh
---------------------------------	------------------------------------



Tverrvegen 17, 5700 VOSS



Detaljering

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



Tverrvegen 17, 5700 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 9: 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 10: 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 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 30.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Tverrvegen 17, 5700 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	3 517,12 kr
Eiendomsskatt	7 203,99 kr
Feiing	699,82 kr
Vann	3 587,68 kr
Sum	15 008,61 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Gebyr brannførebygging	0%	1 PIPE	678.00	1/1	0 %	678,00 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3558800 PROM	3.10	1/1	0 %	7 473,00 kr
Leige vassmålar	15%	1 STK	287.50	1/1	0 %	287,50 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1248.90	1/1	0 %	1 248,90 kr
Ny a kto vatn	15%	90 KBM	26.23	1/1	0 %	2 360,84 kr
Ny a kto avløp	15%	90 KBM	28.31	1/1	0 %	2 548,17 kr
					Sum	15 764,81 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 EIENDOMSFORESPORSLER:

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: 30.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Tverrvegen 17, 5700 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12023403	1010	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	90

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 30.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	193	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Tverrvegen 17, 5700 VOSS								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%bb8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 089 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 089 m ² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 1 089 m ² KPHensynsonenavn OM320_1 KPFare Flomfare

Delareal	1 089 m ²
KPHensynsonenavn	OM310
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123500004
Navn	Haugamoen -endring- bustadfortetting
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/248/regulerings%c3%bbresegner.pdf

Delarealer	Delareal	64 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	72 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei

	Delareal	953 m ²
	Formål	Boliger

Utskriftsdato: 30.12.2025



Vegstatuskart for eiendom 4621 - 193/20//2



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.

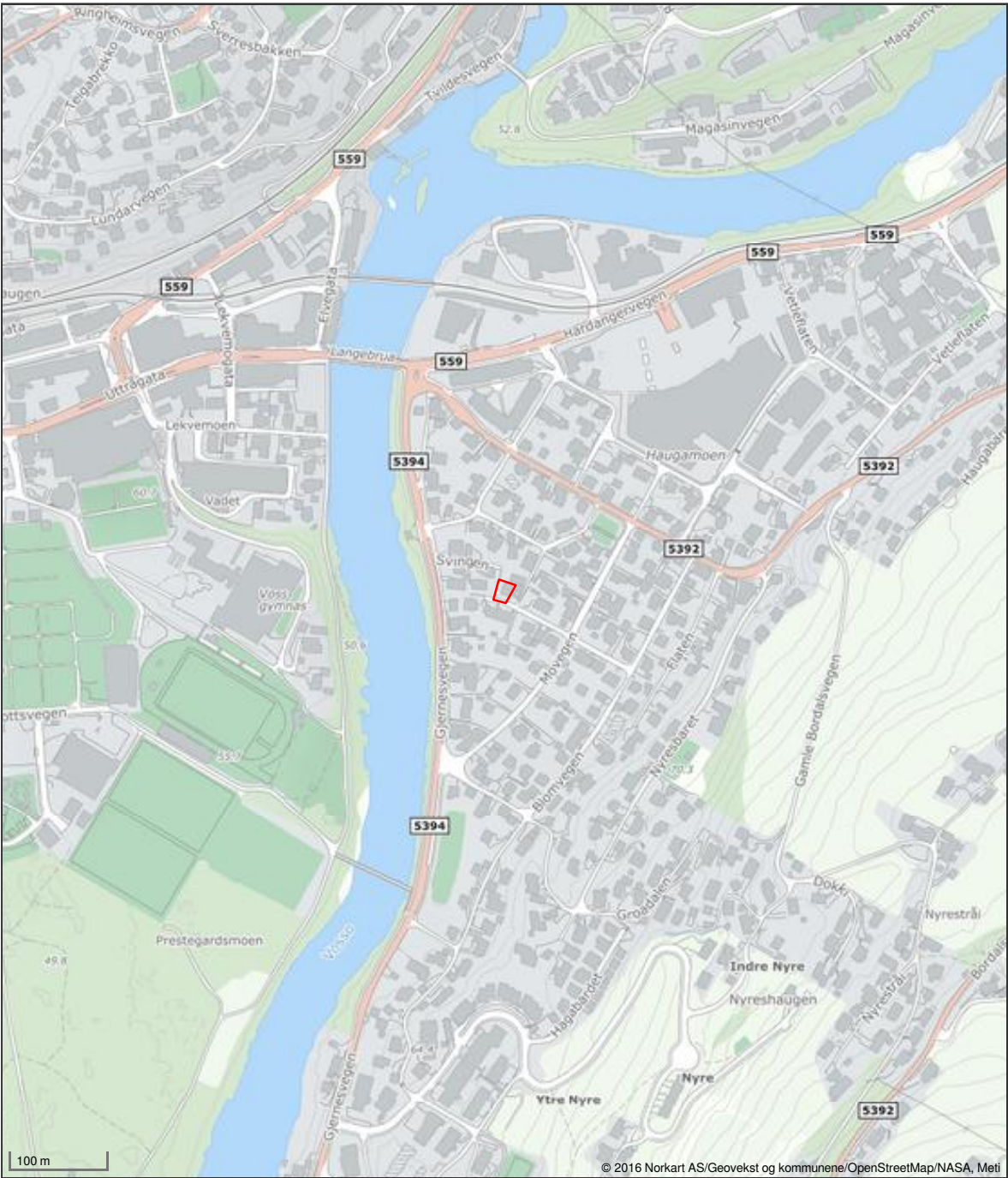
Utskriftsdato: 30.12.2025



Utskriftsdato: 30.12.2025



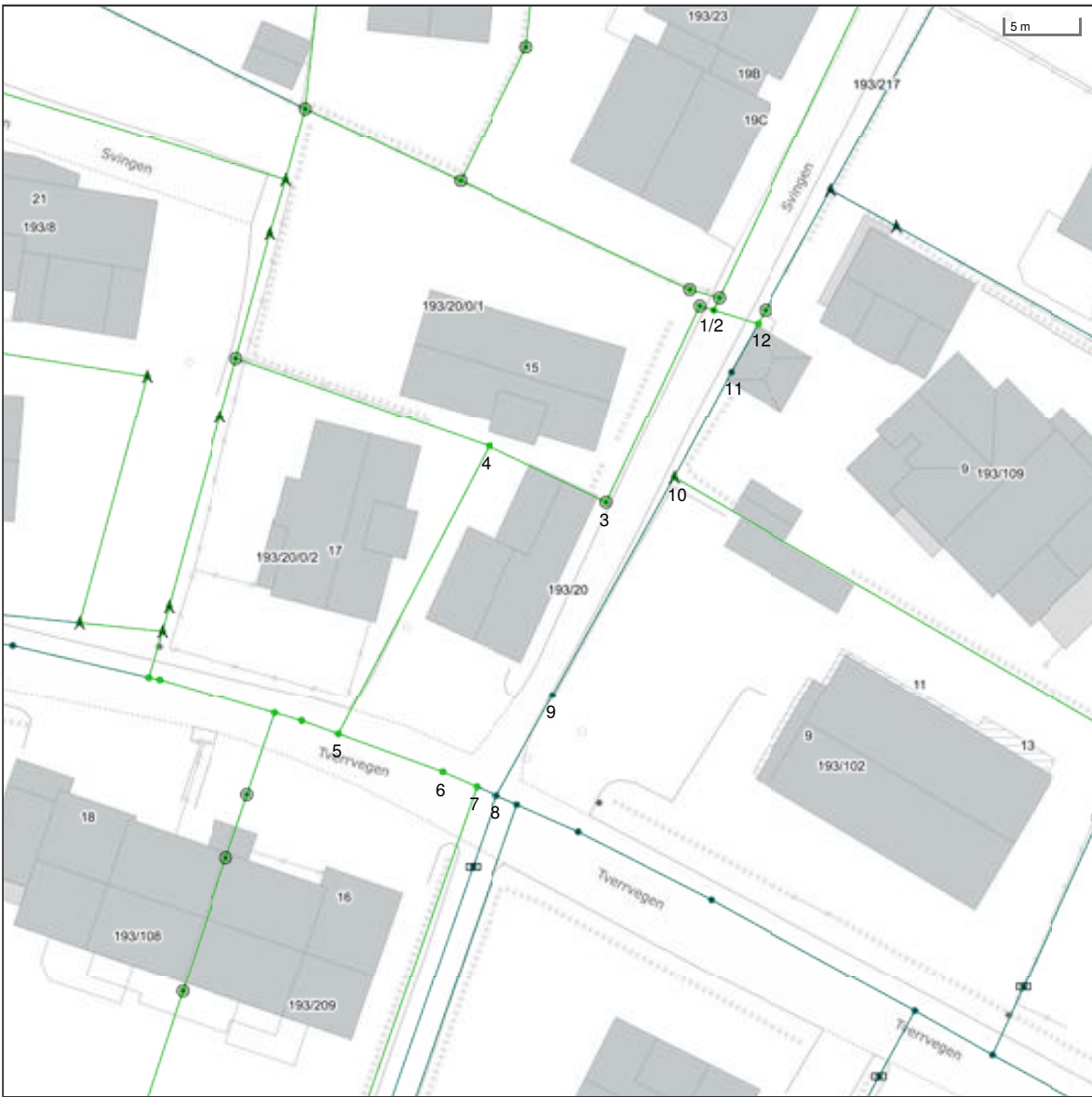
Oversiktskart for eiendom 4621 - 193/20//2



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.

Eiendomskart for eiendom 4621 - 193/20//2

Teig 1 av 2 (hovedteig)



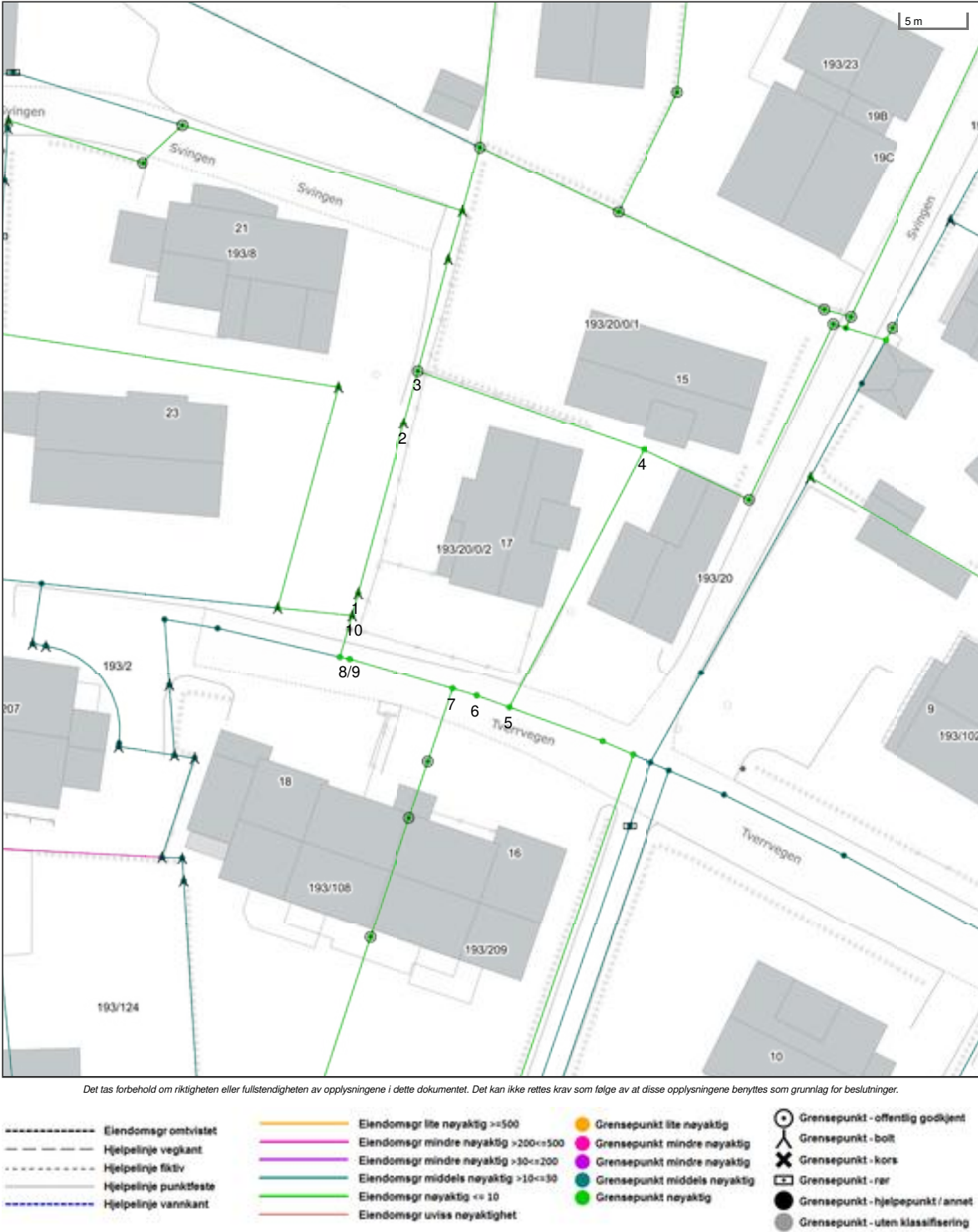
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-----------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr ombvist | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpeinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bilt |
| ----- Hjelpeinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpeinje punktliste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=10 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ○ Grensepunkt - nær |
| ----- Hjelpeinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ○ Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		301,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6723958,7	Øst	359471,64
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6723983,303	359491,805	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,13			
2	6723983,62	359490,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,97			
3	6723970,69	359484,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,60			
4	6723974,76	359476,36	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	8,75			
5	6723955,84	359465,53	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	21,80			
6	6723953,04	359472,39	10 cm	Jord (JO)	Asfaltspiker (94)	7,41			
7	6723951,96	359474,64	10 cm	Jord (JO)	Asfaltspiker (94)	2,50			
8	6723951,31	359476	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,51			
9	6723957,91	359480,03	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,73			
10	6723972,19	359488,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,72			
11	6723979,14	359492,84	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,07			
12	6723982,28	359494,76	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	3,68			

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal			339,50 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6723963	Øst	359461,56
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6723964,87	359454,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			1,71	
2	6723977,46	359458,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			13,20	
3	6723981,35	359459,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			4,08	
4	6723974,76	359476,36	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)			17,93	
5	6723955,84	359465,53	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)			21,80	
6	6723956,82	359463,13	10 cm	Jord (JO)	Asfaltspiker (94)			2,59	
7	6723957,42	359461,35	10 cm	Jord (JO)	Asfaltspiker (94)			1,88	
8	6723960,01	359453,66	10 cm	Jord (JO)	Asfaltspiker (94)			8,11	
9	6723960,19	359452,93	10 cm	Jord (JO)	Asfaltspiker (94)			0,75	
10	6723963,24	359453,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			3,22	

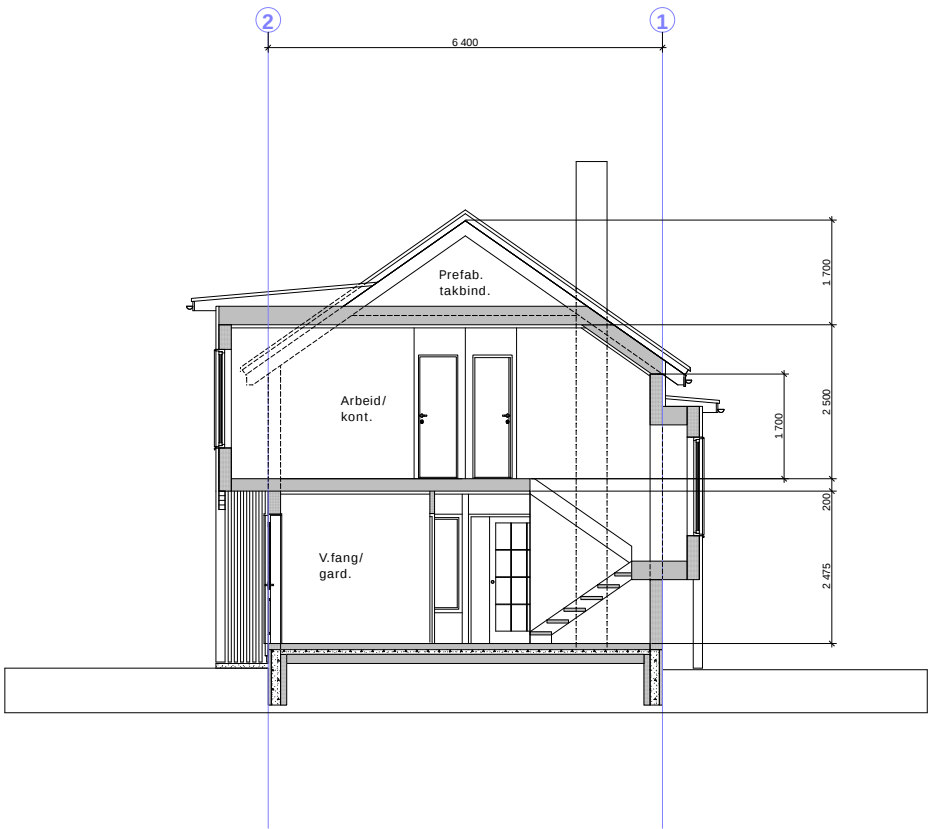




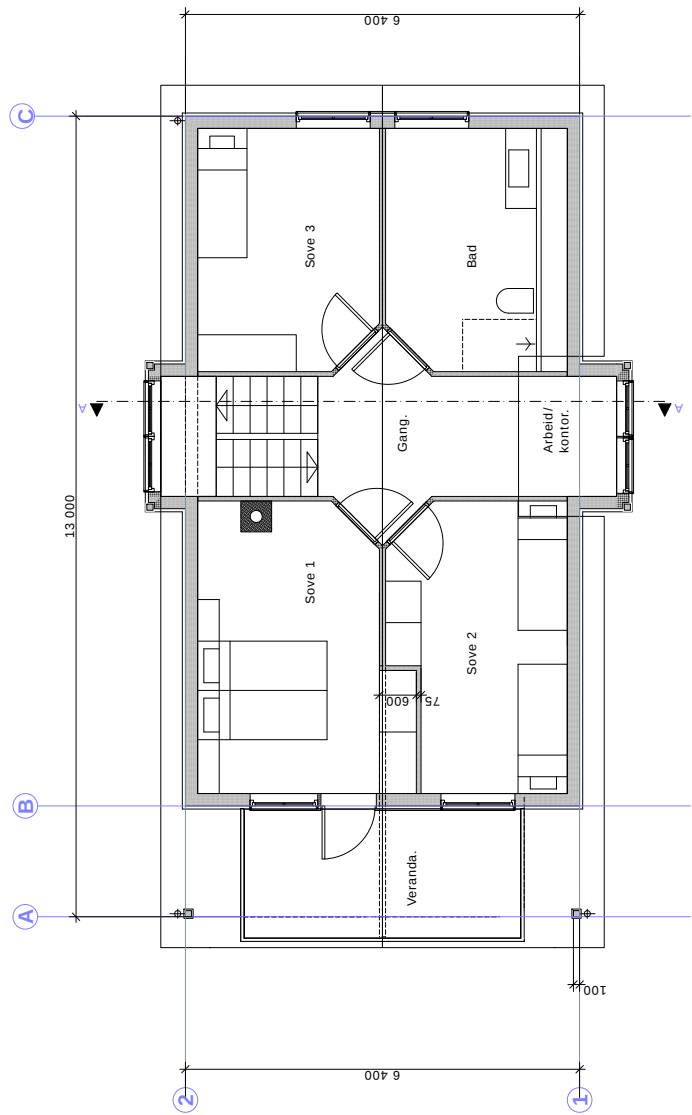
Sigbjørn Dugstad Tlf. 56 51 23 55
Knut Myklebust Tlf. 56 51 03 74
Ingebrigt Nesheim Tlf. 56 51 07 48
Ole Kristian Skorve Tlf. 56 51 29 50



Sigbjørn Dugstad Tlf. 56 51 23 55
Knut Myklebust Tlf. 56 51 03 74
Ingebrigt Nesheim Tlf. 56 51 07 48
Ole Kristian Skorve Tlf. 56 51 29 50

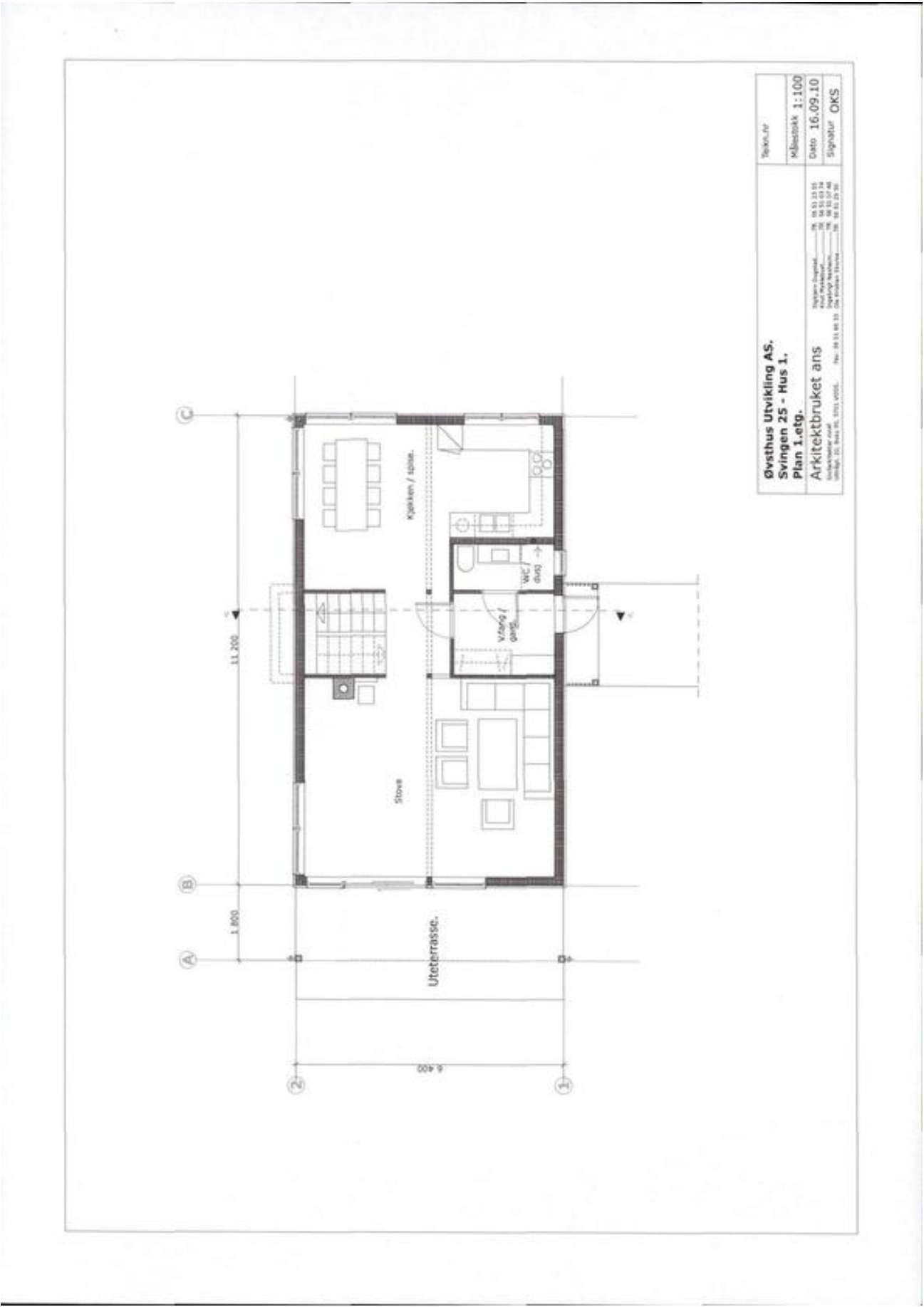
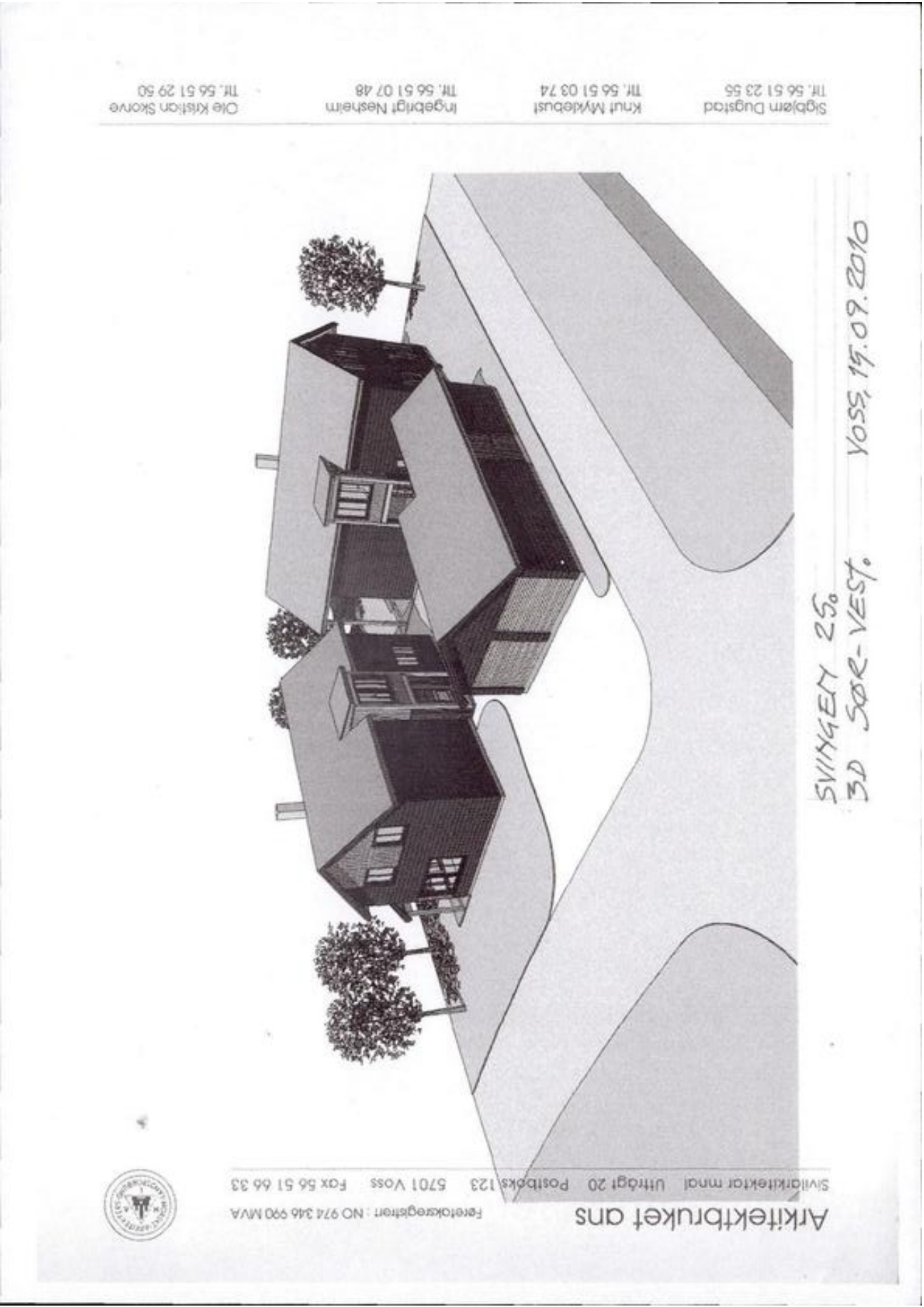


Øvsthus Utvikling AS.		Teikn.nr
Svingen 25 - Hus 1.		
Typisk snitt.		Målestokk 1:100
Arkitektbruket ans		Dato 16.09.10
Sivlerkieskar m.mal Utskrift: 20. Boks 90, 5701 VOSS. Fax: 56 51 66 33 Ole Kristian Skurve.....Tlf. 56 51 28 50		Signatur OKS

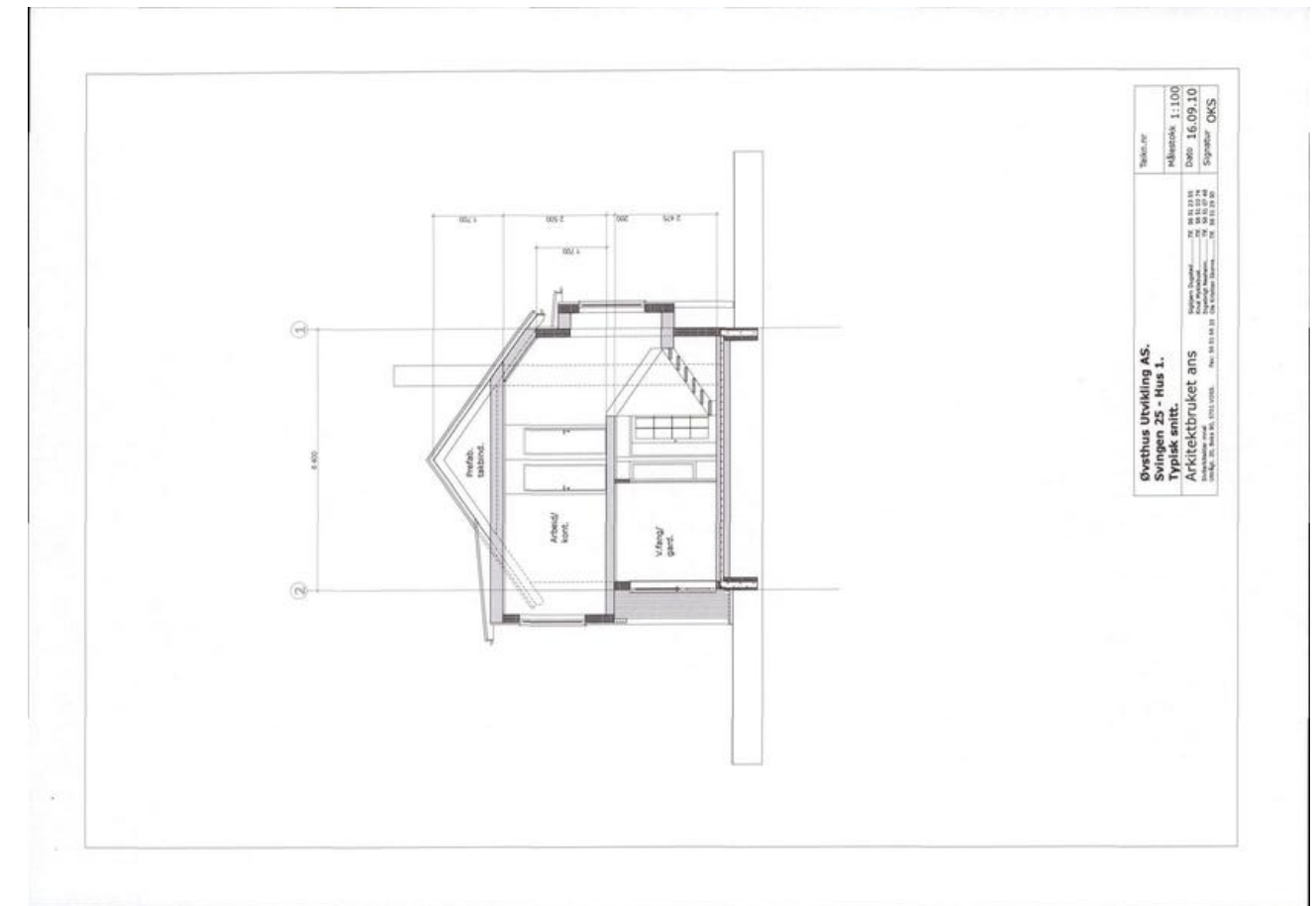


Øvsthus Utvikling AS.		Tekn.nr
Svingen 25 - Hus 1.		
Plan 1.etg.		Målestokk 1:100
Arkitektbruket ans		Dato 16.09.10
Sivlerkieskar m.mal Utskrift: 20. Boks 90, 5701 VOSS. Fax: 56 51 66 33 Ole Kristian Skurve.....Tlf. 56 51 28 50		Signatur OKS









Arkitektbruket ANS
Postboks 90

5701 VOSS

Vår ref
10/1285-17

Etat/ avd.
TE

Saksbeh
NZ

Ark.
GBNR 193/20

Dykkar ref.

Dato
20.11.2012

RIVING/NYBYGG 2 BUSTADHUS PÅ GNR. 193 BNR. 20

SVINGEN 25

FERDIGATTEST

Jfr. 10/1285-2079/11 i saksnr D FPL [FPL 21/11](#).
[Løype til tiltak](#) er gjeve 26.04.2011.

Søknad om løype til tiltak er motteke her 21.10.2010, tilleggsopplysningar er motteke 04.02.2011 og 04.04.2011. Revidert søknad motteke her 17.03.2011.

Gjeld:

Gnr/Bnr.:

Byggestad:

Tiltakshavar:

Riving av eksisterande hus for oppføring av to nye einebustader.

193/20

Svingen 25

Øvsthus Utvikling A/S

ANSVSØKER:	Arkitektur. Tiltaksklasse 2	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Bygningar og installasjonar. Tiltaksklasse 1	Johs. E. Øvsthus A/S	964600783
ANSVKPR:	Tiltaksklasse 1	Johs. E. Øvsthus A/S	964600783

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løype og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løype og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 21-10, gjeve ferdigattest for tiltaket.

Utskriftsdato: 30.12.2025



Vegstatuskart for eiendom 4621 - 193/20//2



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.

Det føreligg dokumentasjon på utført sluttkontroll frå føretak ansvarleg for uavhengig kontroll.

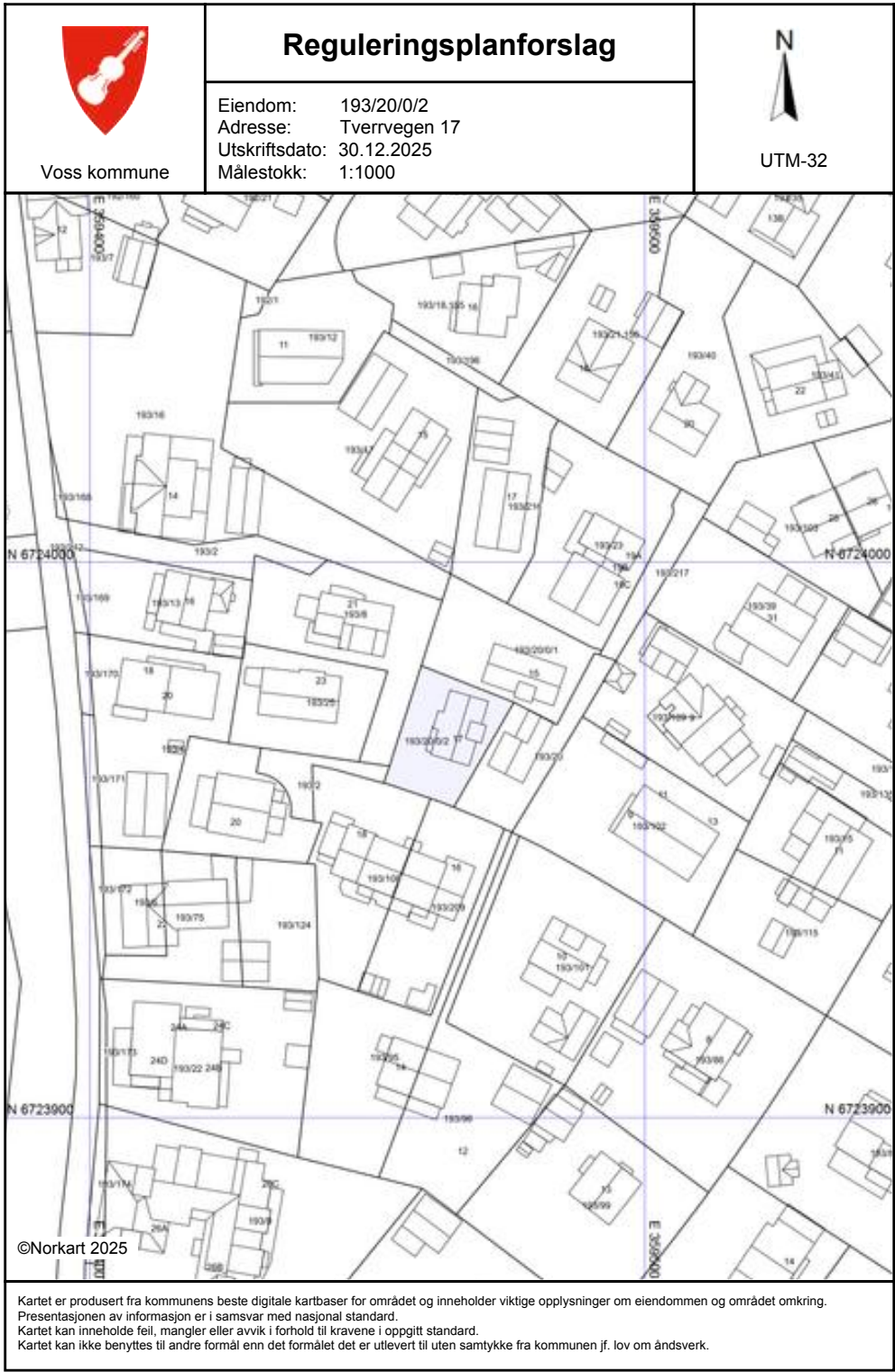
Det føreligg forvaltnings-, drifts-, og vedlikeholdsdokumentasjon for tiltaket.

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

Med helsing

Najla Zagorcic
ingeniør

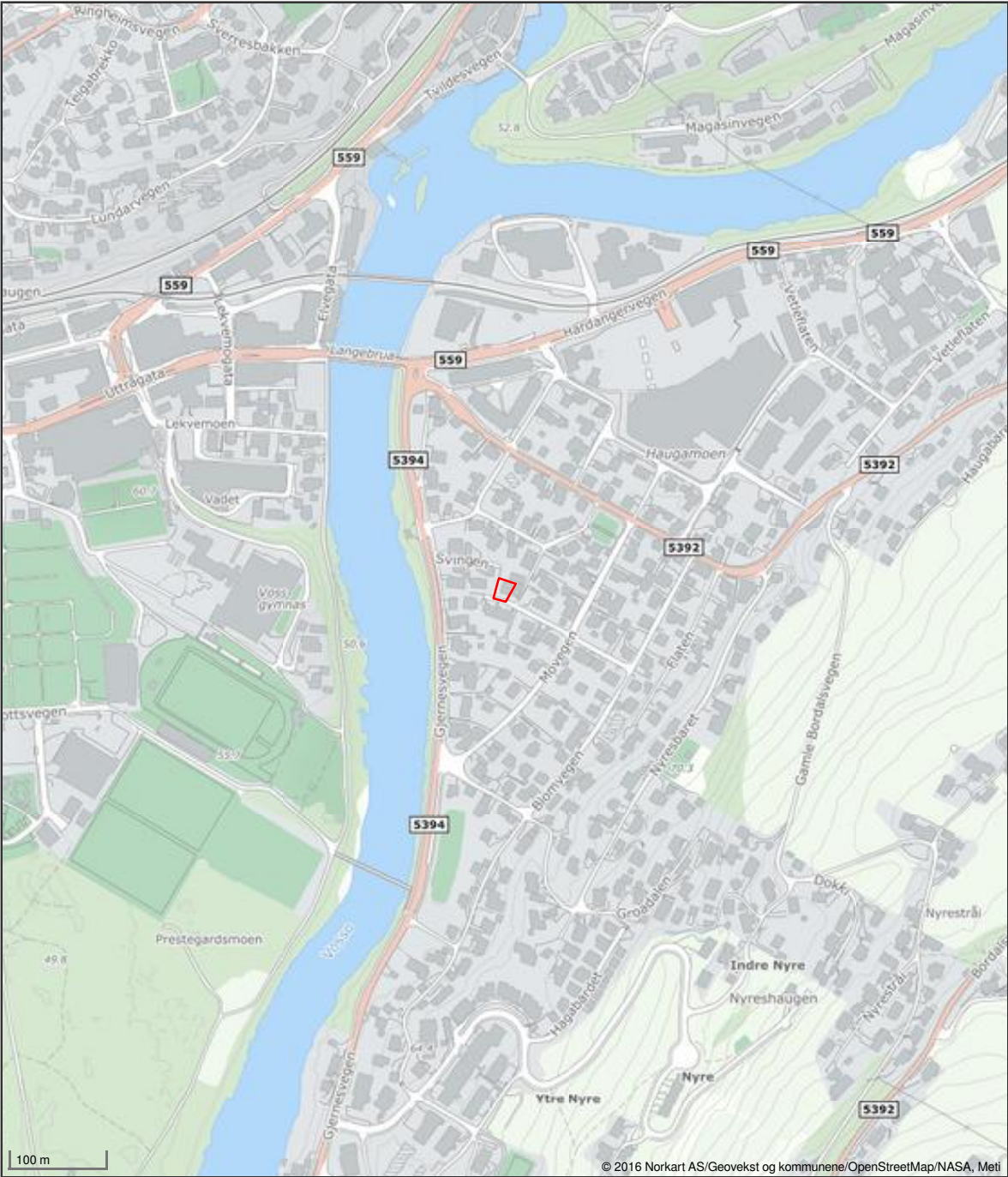
Kopi til: Øvsthus UItvikling A/S, Storviki 1 , 5700 Skulestadmo



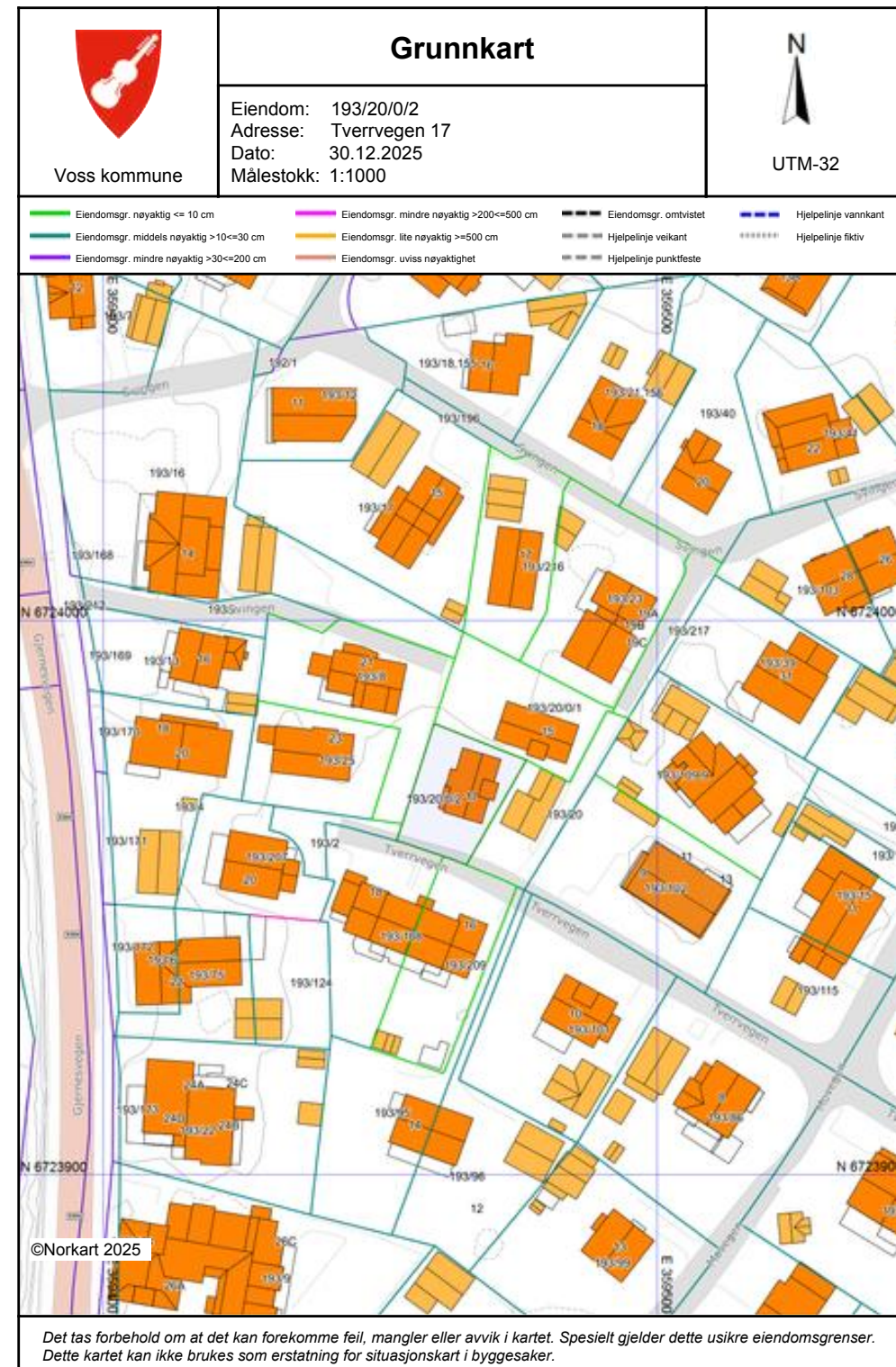
Utskriftsdato: 30.12.2025



Oversiktskart for eiendom 4621 - 193/20//2



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



Naturtyper



Eiendom	4621 193/20/0/2		
Utskriftsdato	30.12.2025	Antall datasett	6

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.

1 Berørte datasett

! Naturtyper i Norge - landskap

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
 - ☑ Naturtyper - Utvalgte
 - ☑ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
 - ☑ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
 - ☑ Naturtyper på land (NiN)



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og tett bebyggelse

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 193/20/0/2		
Utskriftsdato	30.12.2025	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

Skredrapport



Eiendom	4621 193/20/0/2		
Utskriftsdato	30.12.2025	Antall datasett	5

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

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
 - Faresonekart for skred i bratt terreng
 - Snøskred - aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for steinsprang
 - Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 193/20/0/2		
Utskriftsdato	30.12.2025	Antall datasett	7

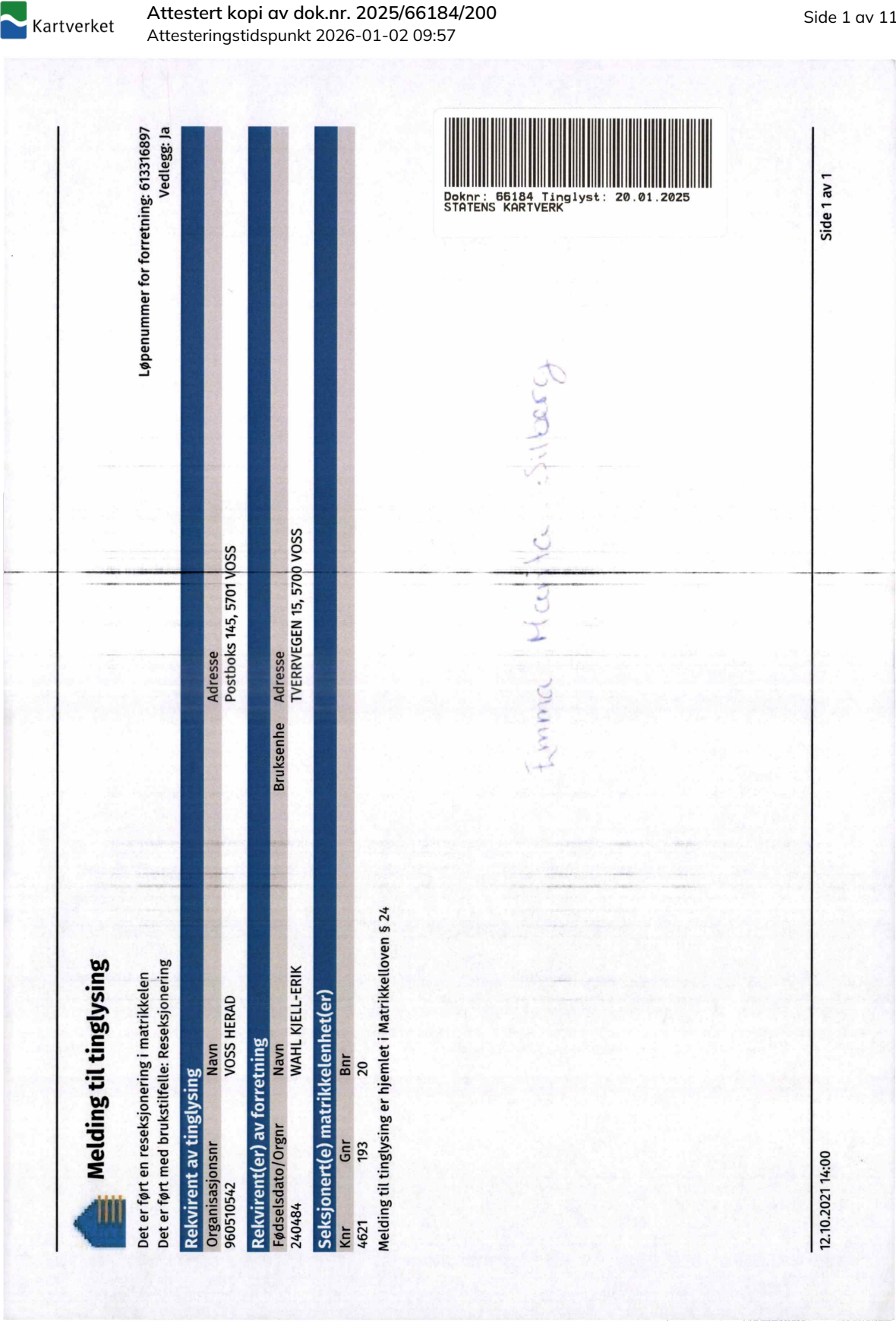
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- Faresonekart for flom

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Støykartlegging veg etter T-1442
 - Støysoner for BaneNORs jernbanenett
 - Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Støysoner Avinors lufthavner
 - Støysoner for Forsvarets flyplasser
 - Strategisk støykartlegging veg





Attestert kopi av dok.nr. 2025/66184/200
Attestingstidspunkt 2026-01-02 09:57

Side 2 av 11

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn

Kommunens adresse

Kontaktperson

Voss

Postboks 145, 5401 Voss

Emma Marita Silberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn

Fødselsnr./Org.nr.

Sameiets org.nr.

Telefonnummer

Jon Viste

171084

97527703

Adresse

Postnummer

Poststed

Trerivegen 15

5700

Voss

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.

Kommunens navn

Gårdsnr.

Bruksnr.

Festenr.

4621

Voss herad

193

20

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Navn

Dagens eierandel (oppgis som brøk)

193/20/1

081288

Kristine Børre Dagestad

1/2

193/20/1

171084

Jon Viste

1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

193/20/1

B

1

G

193/20/2

B

1

G

Nevner = 2

VOSS HERAD
Mottatt

Dato

Innsenderens underskrift

08.01.25

Jon Viste

Dok.

J.dato:

17 JAN. 2022

21/02795-17

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

KOPI

1911-205515

Side 1 av 5

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2025/66184/200
Attestingstidspunkt 2026-01-02 09:57

Side 3 av 11

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

se kartutsnitt.
Nytt tilført areal som er overført til 193/20, skal overføres seksjon 193/20/1

Nytt tilført areal var kjøpt for 65 000 kr og er dokumentavgiftsgrunnlag.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

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

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

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

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

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

Dato

Innsenderens underskrift

08.01.25

Jon Viste

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

Side 2 av 5

120

TVERRVEGEN 17

PROAKTIV.NO

121



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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
18/20/1	Voss, 15.01.2022	Kristine Børje Dagestad	KRISTINE BØRJE DAGESTAD
19/20/1	Voss, 15.01.2022	[Signature]	JON VISTE
2	Voss 8/1-25	Bjørn Døve	BJØRN DØVE
2	Voss 8/1-25	Randi Tylden	RANDI TYLDEN

Dato

Innsenderens underskrift



12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

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

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
19/20/1	Voss, 15.01.2022	Kristine Børje Dagestad	KRISTINE BØRJE DAGESTAD
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
19/20/1	Voss, 15.01.2022	[Signature]	JON VISTE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

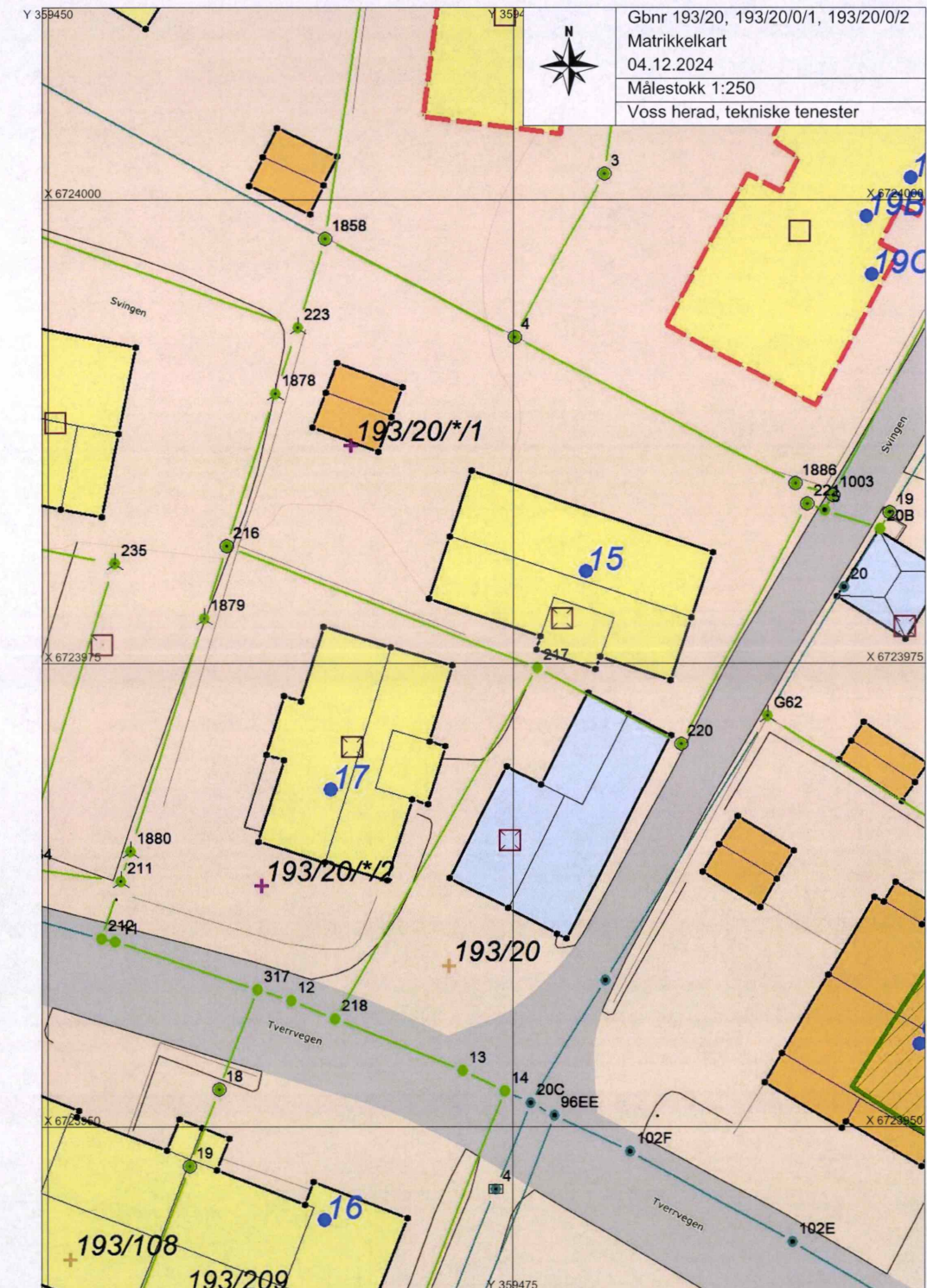
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4621	Voss herad	193	20		
Dato	Underskrift	Stempel			
14/1-25	Klenn Holt Skjerve				

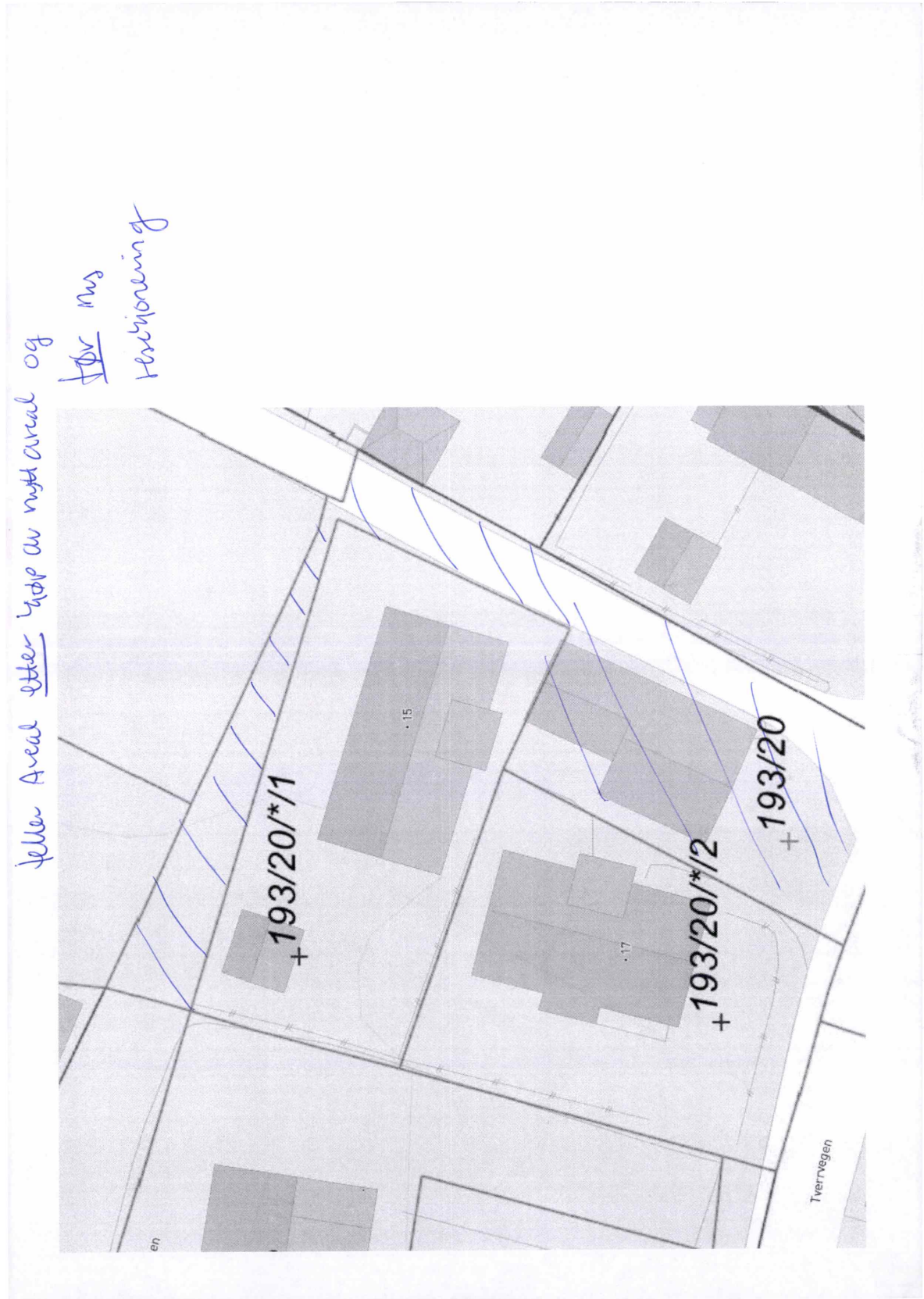
Dato

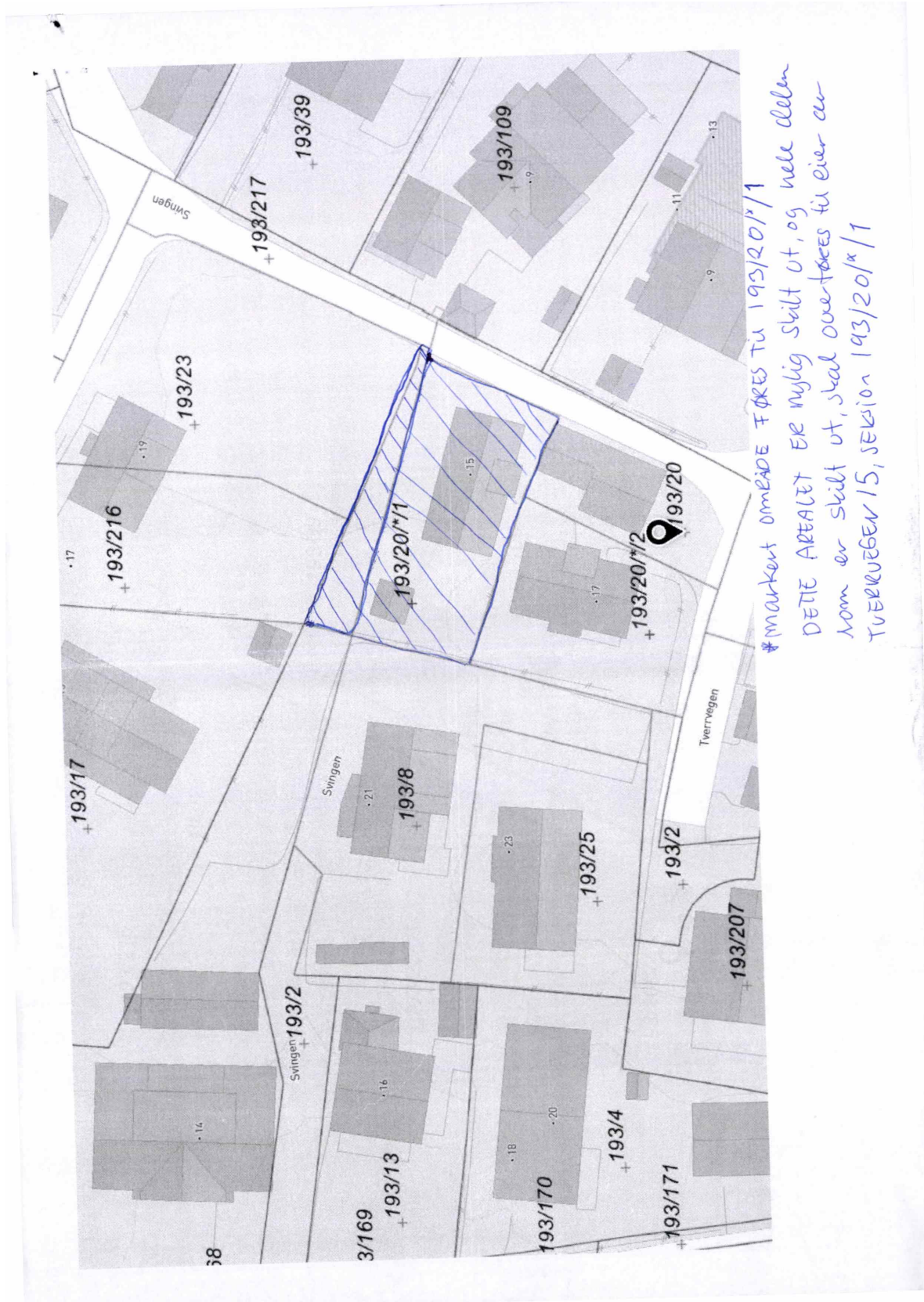
Innsenderens underskrift

[illegible]

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







Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Seksjon 4621-193/20/0/2

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	339.5
Etablert dato	27.09.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.02.2025 10.02.2025	A-sak 25/1 MAT 193_20_0_2		193/20/0/2
Reseksjonering Reseksjonering	12.10.2021 12.10.2021	A-sak 21/02795	Tinglyst 22.01.2025	193/20 (-83,5), 193/20/0/1 (83,5) 193/8, 193/16, 193/17, 193/20/0/2, 193/23, 193/216, 193/217
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	193/20, 193/20/0/1, 193/20/0/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	15.12.2014 15.12.2014	A-sak 14/1454 J 14/100		193/2, 193/4, 193/8, 193/13, 193/20/0/1, 193/20/0/2, 193/25, 193/207
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.05.2013 23.05.2013	A-sak 12/1197 MAT 193_20_0_2		193/20/0/2
Seksjonering Seksjonering	20.09.2012 24.09.2012	12/714 12/54	Tinglyst 12.10.2012	193/20 (-704,6), 193/20/0/1 (365,1), 193/20/0/2 (339,5) 193/2, 193/8, 193/16, 193/25, 193/108, 193/209
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	20.09.2012 23.05.2013	A-sak 12/714 J 12/087		193/2, 193/8, 193/16, 193/20, 193/20/0/1, 193/20/0/2, 193/25, 193/108, 193/209

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6723963	359461.56		Ja	339.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DOLVE BJØRN F010568*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Furevegen 33 5705 VOSS	Bosatt (B)
TYLDEN RANDI F040969*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Furevegen 33 5705 VOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tverrvegen 17	H0101	193/20/0/2	142	4	1	1	Kjøkken

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Seksjon 4621-193/20/0/2

Adresse

Vegadresse: Tverrvegen 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5700 VOSS	Kirkesogn	07080101 Voss
Grunnkrets	402 Haugamoen	Tettsted	5132 Vossevangen
Valgkrets	3 Vangen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300329516		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	31.12.2012

1: Bygning 300329516: Enebolig (111), Tatt i bruk 31.12.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	143
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	143
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	81
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	26.04.2011	31.10.2012	
Tatt i bruk	31.12.2012	29.01.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tverrvegen 17	H0101	193/20/0/2	142	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	69	0	69	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 193/20

Bruksnavn	SOLVANG	Beregnet areal	301.2
Etablert dato	25.01.1919	Historisk oppgitt areal	671
Oppdatert dato	10.02.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Seksjon 4621-193/20/0/2

 **Norkart**
Utskriftsdato: 30.12.2025 18:50

☒ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående	☐ Under sammenføring	☐ Kulturminne	
☒ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6723958.7	359471.64	Ja	Ja	301.2	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

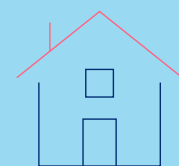
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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:

Tverrvegen 17, 5700 VOSS. Gnr. 193, bnr. 20, snr. 2 i VOSS kommune, oppdragsnr.: 1140260035
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

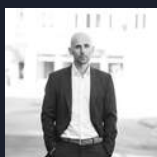
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Even Lindseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

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