PROAKTIV

Moderne hytte m/4 soverom, 2 bad og loftstue.

Ta på deg skiene ved hytteveggen.



VIKESHAGEN 70



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

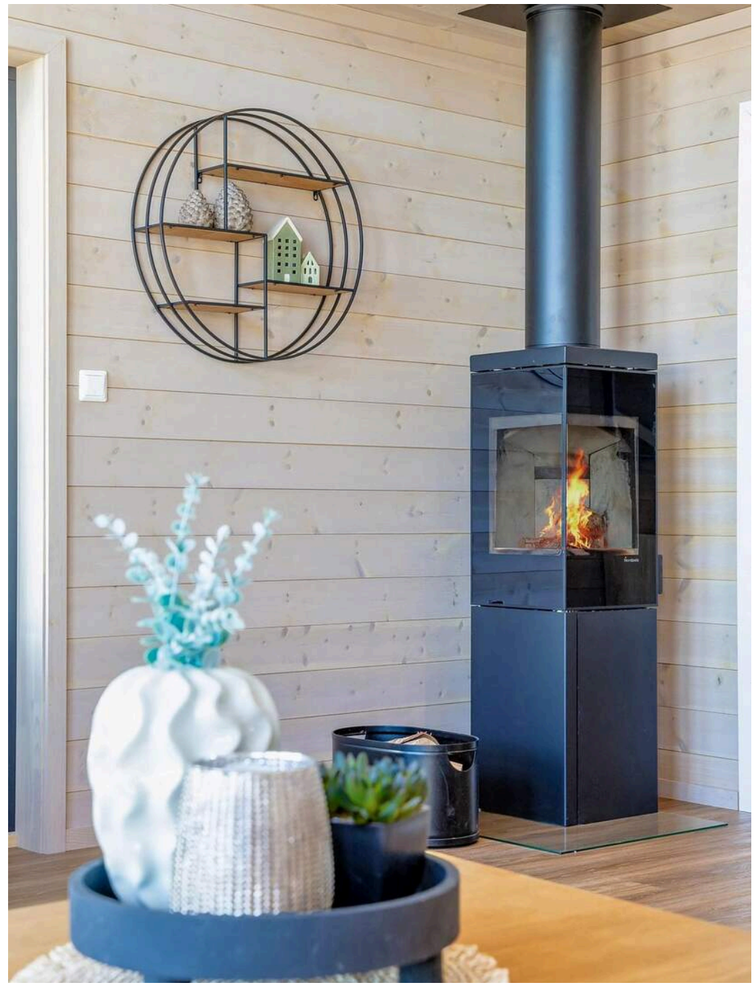
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



VIKESHAGEN

Flott og moderne hytte med bl.a. 4 soverom, 2 bad og loftstue. Carport m/elbillader. Skiløyper utenfor døren, solrik beliggenhet.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Vikeshagen 70, 5709 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 184, bnr. 22, i Voss kommune

Prisantydning: 7.300.000,-

Omkostninger: 202.490,-

Totalpris: 7.502.490,-

Kommunale avgifter: 12.031,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 6/4

BRA: 141 m²

BRA-i: 135 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i carport i tillegg til flere biloppstillingsplasser på tomten. Har du el- bil kan denne lades 32 A elbillader.

Tomt: 1446.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn B

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	14 Boligen i bilder	42 Plantegninger	44 Kjerneinformasjon
51 Vedlegg	52 Tilstandsrapport	69 Egenerklæring	74 Tegninger
80 Ferdigattest	94 Reguleringsplan	105 Energiattest	114 Budskjema

"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."

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



Sirianne Voie Brochmann
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 900 73 911
E-post: svb@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY FRITID

Velkommen til Vikeshagen 70

Panoramautsikt, eksklusiv hyttekvalitet og en beliggenhet som må oppleves – velkommen til en sjelden mulighet i populære Vikeshagen!

Særdeles flott og individuelt utformet kvalitetshytte fra 2022, med moderne arkitektur, gjennomtenkte løsninger og en fantastisk beliggenhet.

Hytta ligger solrikt og fritt til med en flott utsikt over det vakre fjellandskapet rundt Voss. De store vindusflatene, som strekker seg fra gulv til møne, slipper naturen helt inn og skaper en unik atmosfære.

Kombinert med god takhøyde og en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning får du en romfølelse som virkelig må oppleves.

Her kan du senke skuldrene og nyte utsikten – enten du samles rundt middagsbordet eller nyter en rolig stund foran peisen.

Hytta er innholdsrik og svært godt tilrettelagt for både familie og venner, med hele fire soverom, to bad og en romslig loftstue som gir ekstra boltreplass. Det er god plass til å samle store og små, samtidig som planløsningen gir rom for både fellesskap og privatliv.
Carport med tilhørende sportsbod og elbillader sørger for praktiske løsninger og en komfortabel hverdag på fjellet.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

«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!



VIKESHAGEN

Kommune: *Voss /* ***Område:*** *Vikeshagen*

Med en ny fritidsbolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på.

Beliggenhet
Vikeshagen ligger i Voss Hyttegrend, som nærmeste nabo til Voss Ski og Tursenter.

Den har en egen ro og nærhet til naturen samtidig som den ligger solrikt og åpent til, med vidstrakt fjellutsikt og et rikt dyreliv tett på.

Fra hytta kan du spenne på deg skiene og gå rett ut i det preparerte løypenettet. Voss Ski og Tursenter tilbyr aktiviteter som langrenn, skiskyting, rulleski, orientering, terrengsykling og diskgolf. Dette er et godt utgangspunkt for naturopplevelser gjennom hele året.



OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland		1 t 53 min
Gjerdåker stasjon	Linje R40	17 min 9.1 km
Voss stasjon	Linje F4, R40	18 min 11.1 km
Haug	Linje 953	8 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Palmafossen		15 min
Rema 1000 Palmafossen	PostNord	16 min 8.6 km

VARER/TJENESTER

AMFI Voss		15 min
Apotek 1 Voss Amfi		15 min

SPORT

Bordalen skule	Aktivitetshall, ballspill	9 min 4.9 km
Bømoen fotballbane	Fotball	14 min 7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Boreal Travel Bømoen		14 min
Voss Handelshus, Norway		15 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Milevis med skiløyper



Hytta har også innlagt fiberbredbånd (5G) og har veldig god mobildekning, noe som gjør det enkelt å kombinere hytteliv med hjemmekontor, strømming og lengre opphold. Her får du nærheten til naturen uten å gi avkall på moderne digital komfort.

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

Samtidig er det kort vei til Voss Resort, Voss Gondol og Hanguren, golf og det øvrige helårstilbudet på Voss. Her kan aktive dager kombineres med stillhet og gode dager på hytta, tett på opplevelsene, men samtidig deilig tilbaketrukket.

Bebyggelse
Bebyggelsen i nærområdet består av lignende hytter.

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



AVSTAND TIL BYER

Bergen	1 t 49 min

HØYDE OVER HAVET

584 m



VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 48 m
- 37 km preparert løype innenfor 15 km

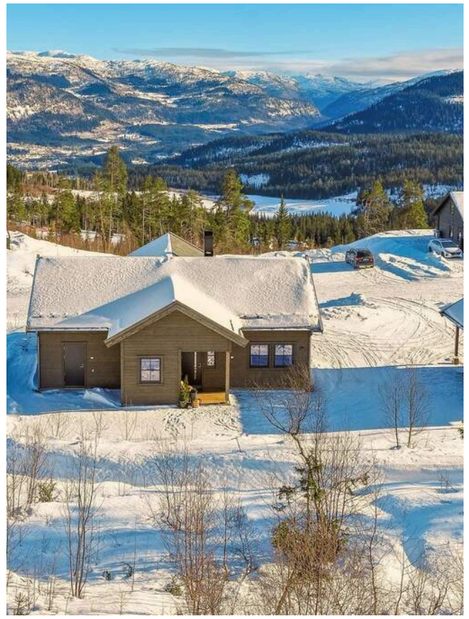


Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
- Kjøretid: 18 min
- Skitrekk i anlegget: 10



AKTIVITETER

Husdyrparken	11 min
Voss Vind	17 min
Voss Bowling	17 min
Skydive Voss - fallskjermklubb	18 min
Minigolf	18 min
Nye Hangursbanen	18 min
Voss kino	18 min
Voss folkemuseum	20 min



VELKOMMEN TIL VIKESHAGEN 70

Vi starter utendørs – boligen har en stor tomt, flott terrasse og ligger solrikt til. Nydelig utsikt over de 7 blåner.

Parkering
Parkering i carport i tillegg til flere biloppstillingsplasser på tomten. Har du el- bil kan denne lades 32 A elbillader.

Tomtestørrelse
1 446,90 m²

Beskrivelse av tomt
Flat, stor tomt som er ferdig planert. Reguleringsplanen tillater 4 bygg på tomten i form av fritidsbolig, anneks, uthus og garasje. Tillate samla bruksareal per tomt er 200 m² BRA inkludert overbygd terrasse og parkeringsareal.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Hytta er oppført i 2022 med tradisjonell trekonstruksjon på støpt fundament, med radonduk mot grunnen. Yttervegger i bindingsverk med Royal-behandlet trekledning og aluminiumskledde trevinduer. Saltak tekket med pappshingel. Carport med sportsbod er oppført i bindingsverk på ringmur, med støpt gulv i bod og gruset parkeringsareal. Taket er tekket med pappshingel.
For nærmere beskrivelse av byggemåte og konstruksjoner vises det til vedlagte tilstandsrapport. Dokumentasjon fra oppføringen av hytta er tilgjengelig i Boligmappa.no.

Bygningssakskyndig
Takst Vestland AS (befaringsdato: Onsdag, 14. januar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Det er byttet en del i det balanserte ventilasjonssystemet fra Flexit. Reklamasjon og skal være en varig oppgradering slik at drivreim ikke ryker.
Følgende arbeid er utført på det elektriske etter overtakelse ; tikobling av varmepumpe - Vangen elektriske. Utvendig belysning, astrostyrt stemningsbelysning 7stk. Utført av Bravida Norge. Det er foretatt service på varmepumpen i 2025 av Voss Energi.
Det har vært reklamasjon på stein i himling vedovn. Nordpeis har rettet feilen og kvalitetsjekket. Alt fungerer som det skal nå.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Hytta er innholdsrik og svært godt tilrettelagt for både familie og venner, med hele fire soverom, to bad og en romslig loftstue som gir ekstra boltreplass. Her er det god plass til å samle store og små, samtidig som planløsningen gir rom for både fellesskap og privatliv. Carport med tilhørende sportsbod og elbillader sørger for praktiske løsninger og en komfortabel hverdag på fjellet.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 101 kvm
Inneholder Hall m/trapp, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og teknisk rom.

2. etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm
Inneholder; Loftstue og 2 soverom.
Gulvareal på loft er totalt 58 m2, men pga. skråtak er BRA-I 34 m2.

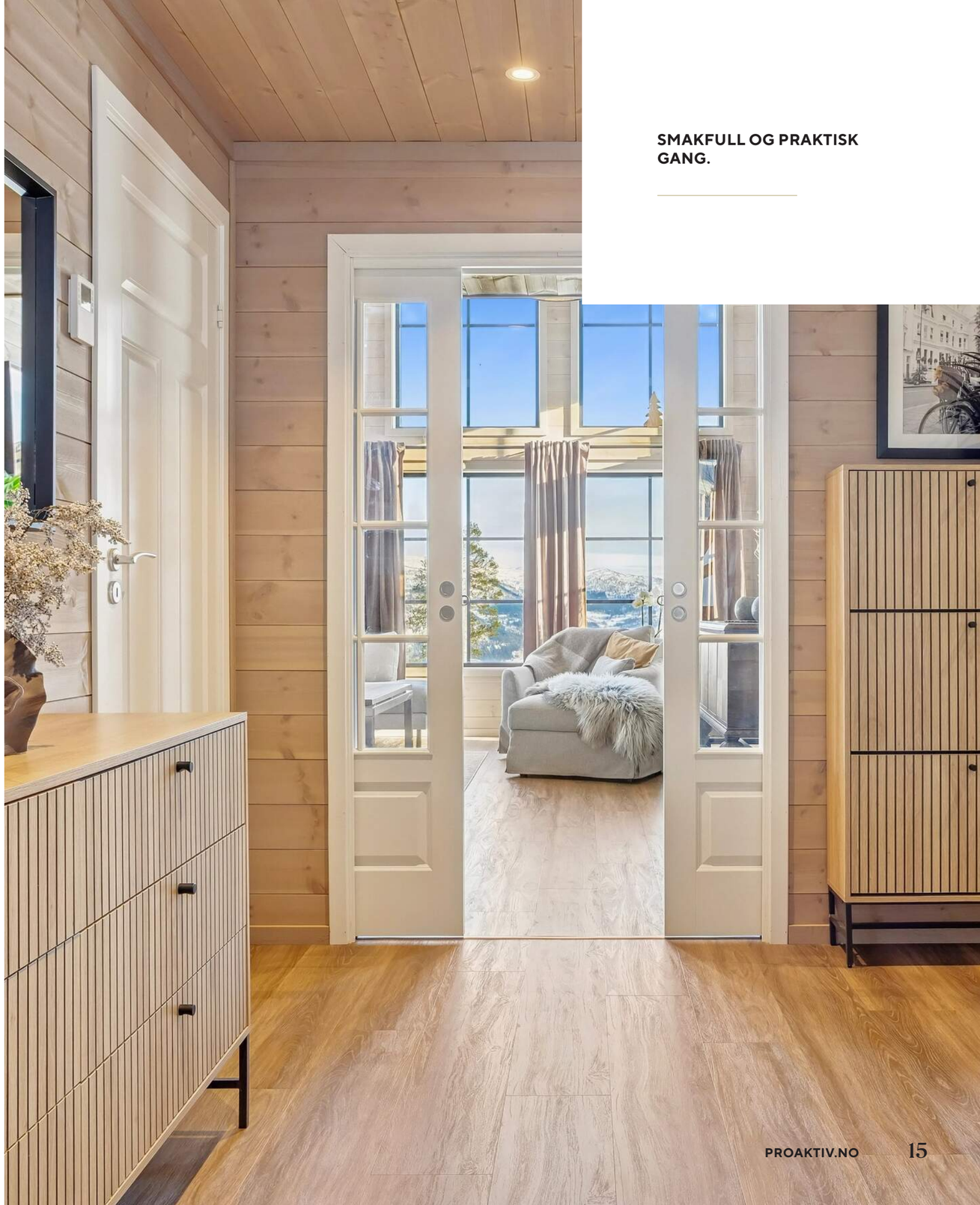
Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 22 kvm
Ny terrasse ble etablert sommeren 2026 og er ikke kommet med i tilstandsrapporten. Terrassen er ikke målt opp og er ikke nøyaktig.

Carport
Bruksareal:
BRA-er: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm
Innehodler: Bod i tilknytning til carporten. Gulvareal i carporten er 23 m2.

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
Hytta fra 2022 fremstår som en gjennomført og moderne fritidsbolig, hvor det er lagt stor vekt på kvalitet, komfort og gode materialvalg. Den er individuelt utformet med gjennomtenkte løsninger og en rekke kvaliteter som gir en ekstra god ramme rundt hyttelivet. Hovedetasjen har en takhøyde på ca. 2,40 meter, mens stue og kjøkkenområdet byr på en imponerende romfølelse med åpen himling helt opp til mønet.

Her er det lagt godt til rette for komfort gjennom alle årstider. Gulvvarme i hele hovedetasjen, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, luft-til-luft-varmepumpe og ekstra isolasjon i yttertaket bidrar til et behagelig inneklima og en lun atmosfære. Også innerveggene er isolert, noe som gir gode lydmessige kvaliteter.



SMAKFULL OG PRAKTISK GANG.

STUE

Kjøkkenet er levert av Sigdal og har integrerte hvitevarer. Den stilrene peisovnen fra Nordpeis blir et naturlig samlingspunkt og tilfører både varme og hyggelig stemning på kjølige dager. Integrerte downlights i stue, kjøkken, hall og hovedbad sørger for en behagelig og gjennomført belysning.

Med fire soverom og en romslig, åpen loftstue er det i dag tilrettelagt for hele ti sengeplasser, med mulighet for ytterligere soveplasser. Loftsetasjen har et samlet gulvareal på ca. 58 m², hvorav ca. 24 m² ikke inngår i målbart BRA på grunn av takhøyden. Dette gir en ekstra romslig og anvendelig loftsetasje, med mer gulvplass enn arealangivelsen alene gir inntrykk av.

Med to bad er det god kapasitet når familie og venner samles på hytta. Hovedbadet byr på et deilig massasjebadekar, perfekt for avslapning etter en aktiv dag i skiløypene eller på tur. Begge badene er utstyrt med takdusj og vegghengte toaletter uten spylekant, med løsninger som kombinerer komfort og et moderne uttrykk.

Gulvene er belagt med slitesterk klikkvinyl, et praktisk og vedlikeholdsvennlig valg som tåler et aktivt hytteliv med både skisko, hundeklør og mye bruk.

Også utvendig er det valgt kvalitetsmaterialer med tanke på både holdbarhet og minimalt vedlikehold. Royal behandlet kledning, aluminiumskledde vinduer og Royal behandlet terrasse gir hytta et solid og gjennomført uttrykk. Det overbygde inngangspartiet ønsker deg velkommen uansett vær, mens astrourstyrt utebelysning sørger for en stemningsfull og innbydende ankomst på mørke høst og vinterkvelder.

Her får du en moderne kvalitetshytte hvor det er tenkt på de gode detaljene med rom for storfamilien, venner og hyggelige samlinger, og med komfort og kvaliteter som gjør det enkelt å nyte hyttelivet året rundt.

Hytta har også innlagt fiberbredbånd (5G) og har veldig god mobildekning, noe som gjør det enkelt å kombinere hytteliv med hjemmekontor, strømming og lengre opphold. Her får du nærheten til naturen uten å gi avkall på moderne digital komfort.



Oppvarming
Elektrisk oppvarming med gulv varme i hele hovedetasjen. I tillegg har hytta luft-til-luft-varmepumpe og peisovn i stuen. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit bidrar til god luftsirkulasjon og et behagelig inneklima.

Info strømforbruk
Selger opplyser at det er brukt ca. 15000 kWh i året.

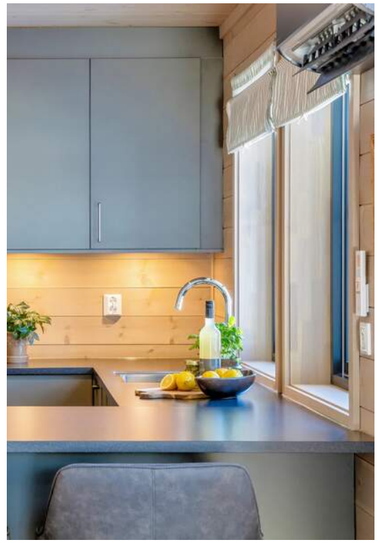
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.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

Hvitevarer
Alle hvitevarer på kløkken medfølger. Kjøl og fryseskap, mikro, steikovn, platetopp og oppvaskmaskin.

IMPONERENDE ROMFØLELSE MED ÅPEN HIMLING HELT OPP TIL MØNET.

LOFTSTUE

KJØKKEN







KJØKKENET ER LEVERT AV SIGDAL.

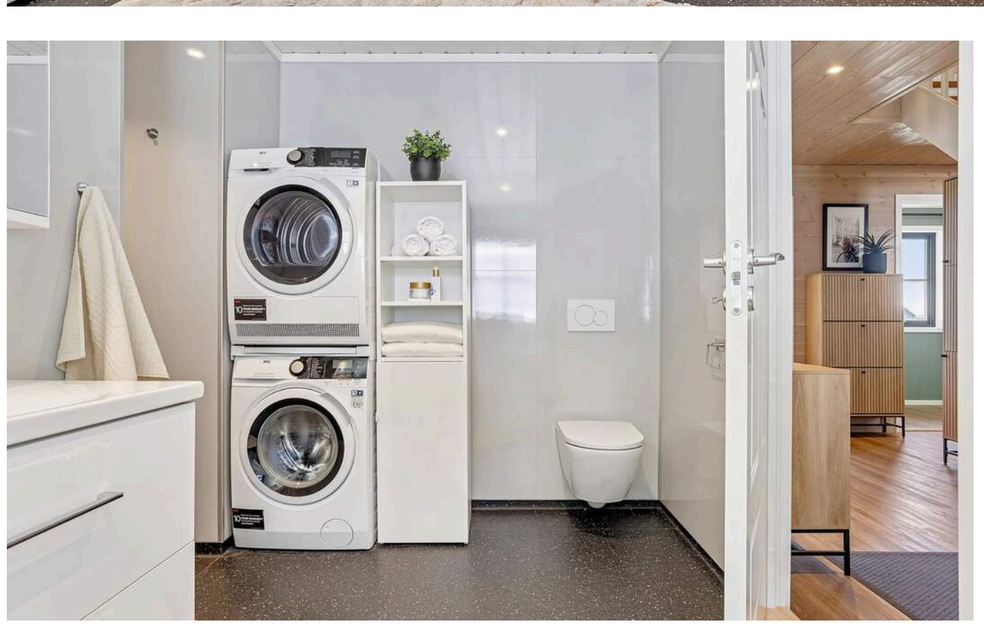
GODT M/ARBEIDSPLASS



BAD

Det er 2 bad i hytta





KOMBINERT BAD OG
VASKEROM

BEGGE BADENE ER
UTSTYRT MED TAKDUSJ

SOVEROM

Med fire soverom og en romslig, åpen loftstue er det i dag tilrettelagt for hele ti sengeplasser







DET ER 2 SOVEROM I LOFTSETASJEN.

SOVEROM 2
LOFTESETASJEN

DET ER 2 SOVEROM I HOVEDETASJEN.

PLANTEGNINGER



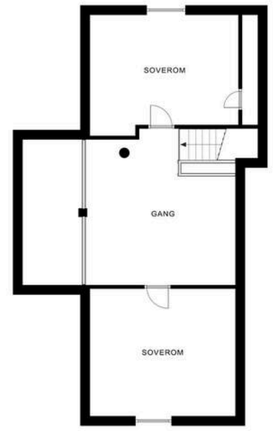
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 446,90 m²

Beskrivelse av tomt
Flat, stor tomt som er ferdig planert. Reguleringsplanen tillater 4 bygg på tomten i form av fritidsbolig, anneks, uthus og garasje. Tillate samla bruksareal per tomt er 200 m² BRA inkludert overbygd terrasse og parkeringsareal.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Gjendisige.
Polisenummer ASA-49,91570194

Formuesverdi primær
1.950.000,- for 2024

Info kommunale avgifter
Dette inngår i de kommunale avgifter; Eiendomsskatt fritid, Leie vannmåler, Abonnementsgebyr vann, abonnementsgebyr avløp, a konto avløp, a konto vann, gebyr brannforebygging.

Kommunale avgifter
12.031,- for 2026

Info eiendomsskatt
Inngår i de kommunale avgifter.

Info vannavgift
Inngår i de kommunale avgifter.

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

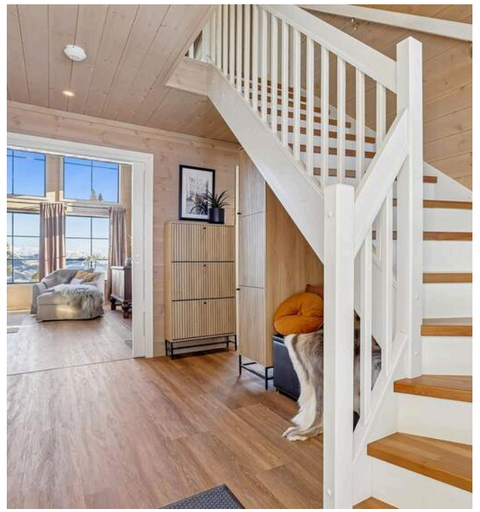
Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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



Andre utgifter
Andre årlige utgifter:
Renovasjon kr. 4.084,-
Bygningsforsikring kr. 6.143,-
Tv- leverandør; kr. 8.388,-
Fiber; kr. 8.400,-
Brøyting og vedlikehold til tomtegrensen ; kr. 6.940,- (priser sesong 25/26)
Opparbeidelse av løypenett i området, samt parkering; kr. 2.400,- (priset sesong 25/26).

Egen strøm og innboforsikring kommer i tillegg.

Diverse
Hytta kan etter nærmere avtale overtas godt møblert, mot særskilt vederlag. Dette omfatter blant annet senger på alle fire soverom, sofa, spisegruppe, entrémøbler, skjenker, speil og møbler i loftstuen. Kjøper står fritt til å velge hvilke møbler som ønskes overtatt. Omfang og pris for møblementet avtales særskilt med kjøper og spesifiseres i kjøpekontrakten.

Personlige eiendeler, bilder og kunst på veggene, samt kamfertrekisten medfølger ikke.

Fast inventar og tilbehør som etter gjeldende regler følger eiendommen, medfølger handelen med mindre annet avtales.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert den 24.5.22. 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. Det foreligger byggemeldte tegninger der trapp i hovedetasje er utvidet da opprinnelig trapp ble for bratt. De 2 soverommene i hovedetasje har i tillegg byttet plass med hensyn til størrelse.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 24. mai 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter
1840/900007-1/52 01.01.1840 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1859/900011-1/52 26.09.1859 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1859/900009-1/52 05.11.1859 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1859/900010-1/52 05.11.1859 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1865/900027-1/52 20.12.1865 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1865/900028-1/52 20.12.1865 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1865/900029-1/52 20.12.1865 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1892/900070-1/52 23.11.1892 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 2
vedr. løypestreng
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1893/900056-1/52 09.09.189 3BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 5
vedr. Langesetvatnet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1914/900064-1/52 25.07.1914 ERKLÆRING/AVTALE
vedr. skiferbrudd
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1914/900064-1/52 25.07.1914 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1914/900065-1/52 25.07.1914 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1916/900073-1/52 23.06.1916 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1916/900074-1/52 23.06.1916 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1916/900075-1/52 23.06.1916 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1918/900078-1/52 12.10.1918 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1918/900079-1/52 12.10.1918 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1918/900080-1/52 12.10.1918 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1953/1231-1/52 19.12.1953 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 7
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1955/1293-1/52 16.12.1955 JORDSKIFTE
vedr. Bordalen- Kvitleråsen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1956/1099-1/52 29.10.1956 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1961/380-1/52 29.03.1961 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1962/1160-2/52 28.09.1962 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
vedr Bryn - Granvin- Ulvik m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1963/747-1/52 22.06.1963 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
vedr Bryn - Granvin
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1964/346-1/52 19.03.1964 JORDSKIFTE
Grensegangssak
vedr. gnr.177 bnr.1 og 2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

1967/901525-1/52 06.11.1967 KRAFTLEDNINGSREGISTERET
Strekningen Bryn - Granvin - Bu m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/70-1/52 12.01.1978 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

JORDSKIFTE
SAK NR. 9/1993 - AVMERKINGSSAK.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11
JORDSKIFTE
SAK 12/2002 HIMLE M.FL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

2004/343-1/52 17.02.200 JORDSKIFTE
SAK 12/2002 HIMLE M.FL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

2005/1964-1/52 22.09.2005 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

2010/66253-1/200 27.01.2010 JORDSKIFTE
Sak 1230-2008-0017 Skutlevegen gnr. 177 m.fl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

2015/452788-1/200 22.05.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om erverv av rettigheter for bygging og drift av 132 kV-ladning Granvin-Voss
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

2015/454214-1/200 22.05.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bygging og drift av 132 kV ledning Granvin-Voss
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

2015/489093-1/200 03.06.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
Rett til bygging/drift av 132 kV-ledning Granvin Voss
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4621 GNR: 184 BNR: 11

Regulerings- og arealplaner
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%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST
vedtak.pdf
Delarealer Delareal 1 447 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnOM 530
Delareal 1 447 m
ArealbrukFritidsbebyggelse,Nåværende
Delareal 1 447 m
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Id 2022007
Navn Voss hyttegrend
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09.03.2023
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6106/Reguleringsf%c3%b8resegner%2005.12.22.pdf

Delareal
1 365 m
RPHensynsonenavnH220
Delareal 1 447 m
Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn BFF

Reguleringsforesegner for Voss Hyttegrend følger salgsoppgaven..

Vei/Vann/Avløp
Tilknyttet offentlig vann og avløp.
Privat vei. for Vikeshagen.

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

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

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

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

Grunnboksdato
Onsdag, 4. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 300 000,00 (Prisantydning)

————————————————
7 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
182 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
183 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
202 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
7 483 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 502 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Hytta kan etter nærmere avtale overtas godt møblert, mot særskilt vederlag. Dette omfatter blant annet senger på alle fire soverom, sofa, spisegruppe, entrémøbler, skjenker, speil og møbler i loftstuen. Kjøper står fritt til å velge hvilke møbler som ønskes overtatt. Omfang og pris for møblementet avtales særskilt med kjøper og spesifiseres i kjøpekontrakten.

Personlige eiendeler, bilder og kunst på veggene, samt kamfertrekisten medfølger ikke.

Eier
Anne Marie Øvstedal

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

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) . Maks 4 visninger. Resten gratis. kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,
Sum vederlag kr. 130 490
Sum utlegg og andre utgifter kr. 845
Totalt kostnadsoverslag kr. 131 335
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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
11.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vikeshagen 70, 5709 VOSS
VOSS kommune
gnr. 184, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15943-2625 **Referansenummer:** KI1447

Autorisert foretak: Takst Vestland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut-Anders Aase

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 2022.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og TEK 17, med noe unntak, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2022.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt. Den har lite bruksslitasje.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Tekkingen er sett fra bakken. Yttertaket er tekket med pappshingel.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.
Saltaks konstruksjon av takstoler.
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.
Gatedør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Malt tett ytterdør i teknisk rom

INNVENDIG Gå til side

Klikk vinyl og belegg på gulver. Laminat på gulv i to soverom i hems.
Panel på vegger og himlinger.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Vedovn i stue.
Isolert stålpipe.
Malt tretrapp, med heltre trinn.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.
Våtromsbelegg på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 35 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.
Bad med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Bad/vaskerom er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Baderomsplater på vegger og panel i himling.
Våtromsbelegg på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 37 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist i dusjkrok.
Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.
Bad med dusj, boblekar, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.
Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i teknisk rom.
Automatsikringer med jordfeilautomater og 19 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Isolert betongplate på sprengsteinsfylling.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Hele bygget står over terreng. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i boligen.
Ringmur i betong.
Snødekket tomt på befaringsdagen.
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, fra byggeår.

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

Fritidsboligen er oppført i 2022. All dokumentasjon for bygget ligger i boligmappa.no

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

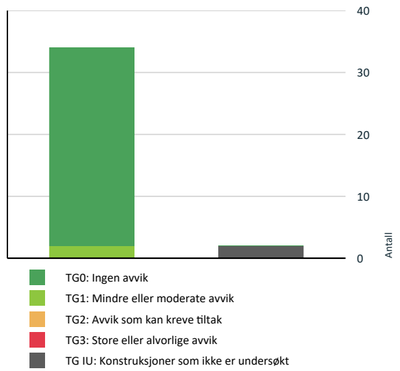
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekkingen er sett fra bakken.
Yttertaket er tekket med pappshingel/asfaltshingel.

Normal levetid for pappshingel er ca 30 år.

TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

TG 0 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltaks konstruksjon av takstoler.

TG 0 Vinduer

Trevindu med alukledning og energi glass. PVC sprosser.

TG 0 Dører

Gatedør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Malt tett ytterdør i teknisk rom.

I følge eier er det Isolert Thermo ytterdører med lav U-verdi og isolerglass.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Klikk vinyl og belegg på gulver. Laminat på gulv i to soverom i hems. Panel på vegger og himlinger.

I følge eier er det Kährs klikkvinyl på alle gulv, bortsett fra tre våtrom som har gjennomfarget (homogent) våtromsbelegg,

TG RI Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 0 Pipe og ildsted

Rent brennende peisovn i stue.
Isolert stålpipe.

TG 0 Innvendige trapper

Malt tretrapp, med heltre trinn.

TG 0 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og panel i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 37 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist i dusjkrok.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusj, massasje boblebadekar, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Bad er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 35 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Sigdal kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Oppdragsnr.: 15943-2625 Befaringsdato: 14.01.2026 Side: 8 av 17

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap.
Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Vedlikehold:
Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsingen. Filtrene anbefales å skiftes minst en gang i året.

TG 0 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i teknisk rom.

TG 0 Andre installasjoner

•Aluminium kledd (tre-alu) vindus løsning
•Alvdal- FDV Royal ytterkledning
•Varmekabler i alle gulv i 1. etasje
•Bad med gjennomfarget (homogent) våtromsbelegg
•Full takhøyde ca. 2,40 m i hovedetasje (over minstekrav for fritidsbolig som er 2,25 m)
•Ekstra isolasjon i yttertak, over standard for fritidsbolig
•Isolerte innervegger
•Veggmontert WC uten spylekant
•Fast montert elbil-lader på egen kurs, 32 A
•Fast montert luft–luft varmepumpe
•Utvendig belysning styrt via astrour

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med jordfeilautomater og 19 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Vedlegg

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Isolert betongplate på sprengsteinsfylling.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Hele bygget står over terreng. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i boligen.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong.

TG RJ Terrengforhold

Snødekket tomt på befaringsdagen.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, fra byggeår.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Fritidsboligen er oppført i 2022. All dokumentasjon for bygget ligger i boligmappa.no
Det er radonduk mot grunn og snøfangere på tak.

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.
Betonggulv og gruset mot grunn.
Sperretak tekket med pappshingel.
Innlagt lys, el-bil lader og strøm.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

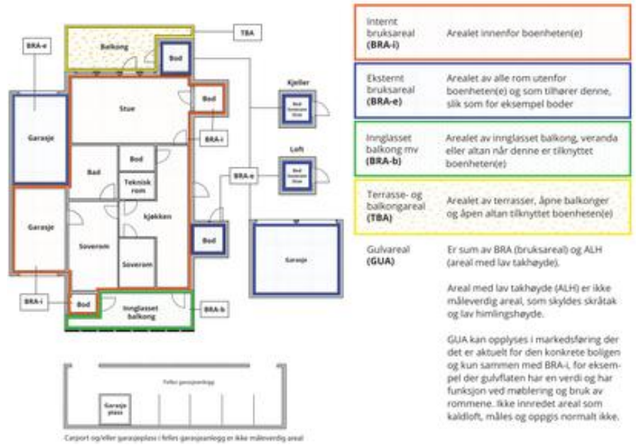
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	101			101			101
Hems	34			34		24	58
SUM	**135**					**24**	**159**
SUM BRA	**135**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken, soverom, teknisk rom		
Hems	Loftstue, 2 soverom		

Kommentar

Nettoareal for rommene:
Hall m/trapp 12,6 m²
Bad/vaskerom 10 m²
Bad 3,5 m²
Stue/kjøkken 47,6 m²
Teknisk rom 4,1 m²
Soverom 10,5 m² og 8,2 m²

Gulvareal for rom i hems:
Loftstue m/trapp 23,2 m²
Soverom 16 m² og 17,6 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg fra 2022.
Varmepumpe og utvendig belysning med astrour, er utført etter oppføring. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Romfordeling

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

Kommentar

Gulvareal i carport er ca 23 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Anne Marie Øvstedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	184	22		0	1446.9 m² (Ambita)	BEREGNET AREAL	Eiet

Adresse

Vikeshagen 70

Hjemmelshaver

Øvstedal Anne Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet like ved skistadion.
Fint turterreng både sommer- og vinterstid, med preparerte langrennsløyper like ved eiendommen.
Solrik beliggenhet, med åpen utsikt i flere retninger.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Planert tomt.
Parkering på egen eiendom.

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vikeshagen 70, 5709 VOSS
Gnr 184 - Bnr 22
4621 VOSS

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KI1447

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 09.11.2027

Vikeshagen 70, 5709 VOSS

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Voss	Fritidsbolig	1140260181
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Anne Marie Øvstedal	05.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige
Forsikringsnummer	Gjensidige Forsikring ASA-49, 91570194

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det er byttet en del i det balanserte ventilasjonssystemet fra Flexit. Dette gikk på reklamasjon, og skal være en mer varig oppgradering slik at ikke drivreim ryker.
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja

Hva ble gjort og når?	Drivreim byttet av servicetekniker. Filter byttet årlig av eier (filteravtale).
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Flexit - reklamasjon drivreim
Hva ble utført av ufaglært?	Bytte av filter en gang per år.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Hadde telefon og epost korrespondanse med Flexit - kan fremskaffe bekreftelse fra de om nødvendig.
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Tilkopling av varmepumpe, utført av Vangen elektriske AS i 2023. Utvendig belysning - astrourstyrt stemningsbelysning 7 stk, utført av Bravida Norge AS i 2026.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Vangen Elektriske, nå Bravida Norge, for begge jobbene. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.no.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Ja

Gjensidige

Beskriv feilen eller omfanget	Reklamasjon på stein i himling som falt ned. Nordpeis har utført arbeid med å rettet opp i det som muligens var feilmontering, og alt skal nå være kvalitetssjekket og fungerer som det skal.
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Service på varmepumpe utført i 2025 - kjøpt og utført via Voss Energi.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Voss Energi
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Anne Marie Øvstedal

Date
2026-11-09

Identification

bankID Anne Marie Øvstedal

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



Tiltakshaver: Anne Marie Øvstedal
Byggeplass: Voss hyttegrend
Gnr 184 Bnr 22, Voss kommune

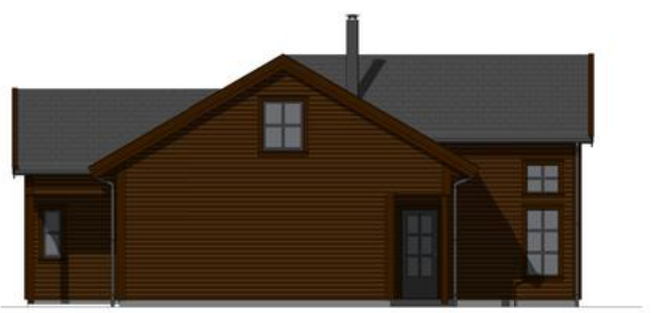
Stjerneklart

Dato: 02.03.17
Sist revidert: 28.04.21 AL

Salgstegninger. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.



øst
1 : 100



sør
1 : 100

Tiltakshaver: Anne Marie Øvstedal
Byggeplass: Voss hyttegrend
Gnr 184 Bnr 22, Voss kommune

Stjerneklart

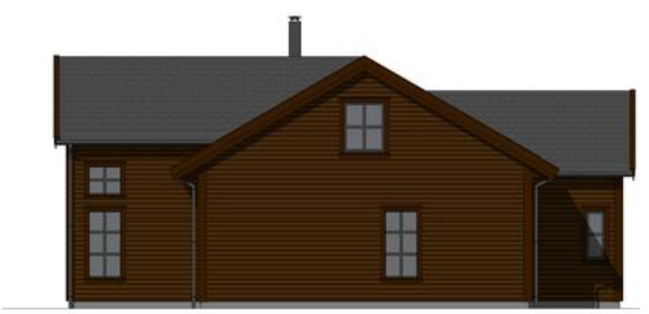
Dato: 02.03.17
Sist revidert: 28.04.21 AL

Salgstegninger. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.

Vedlegg



vest
1 : 100



nord
1 : 100

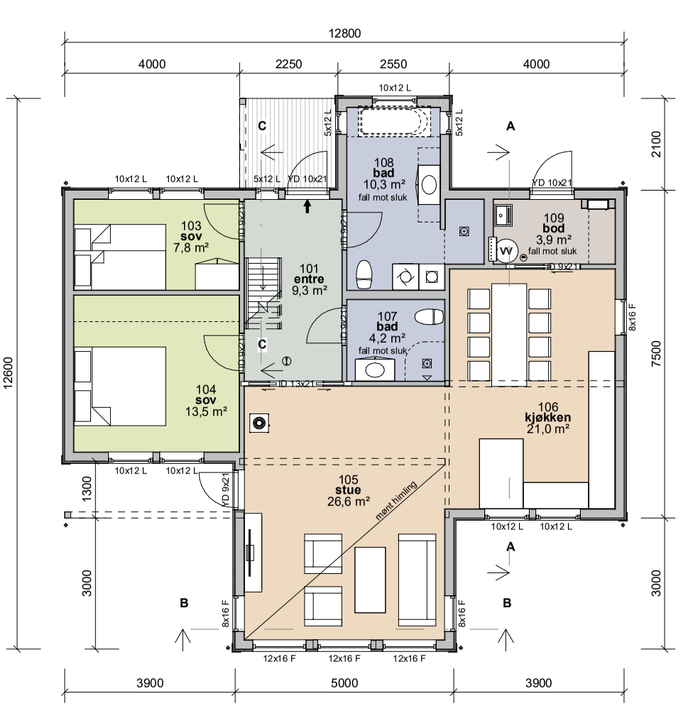
Tiltakshaver: Anne Marie Øvstedal
Byggeplass: Voss hyttegrend
Gnr 184 Bnr 22, Voss kommune

HELLVIK HUS

Stjerneklart

Dato: 02.03.17
Sist revidert: 28.04.21 AL

Salgstegninger. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.



1. Etasje
1 : 100

Tiltakshaver: Anne Marie Øvstedal
Byggeplass: Voss hyttegrend
Gnr 184 Bnr 22, Voss kommune

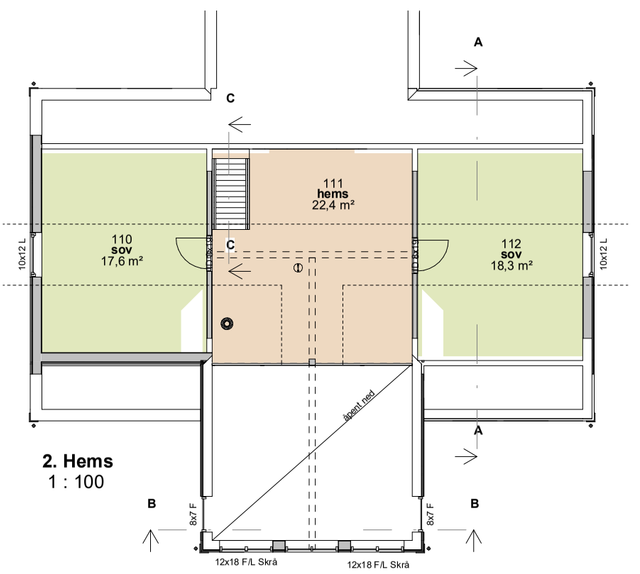
HELLVIK HUS

Stjerneklart

Dato: 02.03.17
Sist revidert: 28.04.21 AL

Salgstegninger. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.

Vedlegg



2. Hems
1 : 100

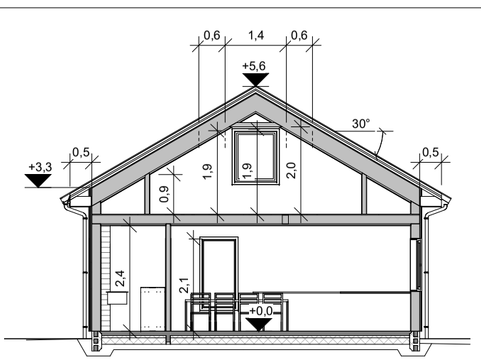
Tiltakshaver: Anne Marie Øvstedal
Byggeplass: Voss hyttegrend
Gnr 184 Bnr 22, Voss kommune

HELLVIK HUS

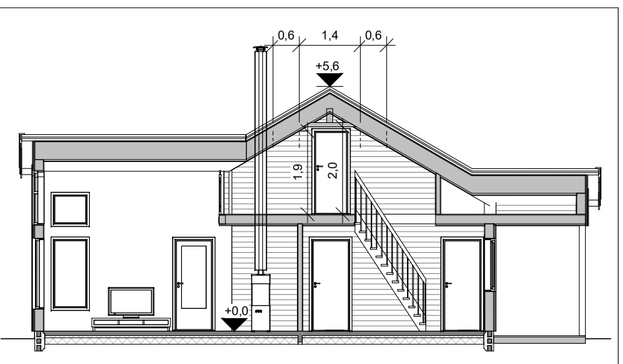
Stjerneklart

Dato: 02.03.17
Sist revidert: 28.04.21 AL

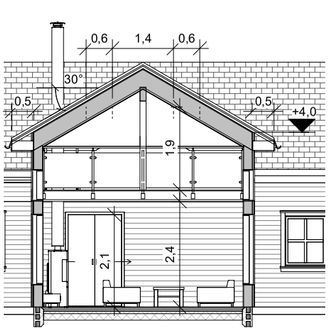
Salgstegninger. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.



A
1 : 100



C
1 : 100



B
1 : 100

Bebygd areal (BYA)	
Bebygd areal BYA	121,3 m²

Bruksareal (BRA)	
BRA 1.Etasje	100,8 m²
BRA Hems	35,0 m²
BRA ÅOA	8,0 m²
	143,9 m²

Tiltakshaver: Anne Marie Øvstedal
Byggeplass: Voss hyttegrend
Gnr 184 Bnr 22, Voss kommune

HELLVIK HUS

Stjerneklart

Dato: 02.03.17
Sist revidert: 28.04.21 AL

Salgstegninger. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.

Voss herad

Byggjesak

HELLVIK HUS SOTRA AS
Postboks 101

5346 ÅGOTNES

Dato: 24.05.2022
Vår ref.: 21/03448-9
Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023

Ferdigattest - fritidsbustad, gbnr. 184/22 Vikeshagen 70

Me syner til byggeløyve datert 28.06.2021 og søknad om ferdigattest motteke hjå Voss herad den 23.05.2022.

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

Funksjon	Fagområde	Tiltakskl.	Føretak og orgnr.
Ansvarleg søkar:	ansvarleg søkar	1	Hellvik Hus Sotra AS 974 395 959
Ansvarleg prosjekterande	arkitektur	1	Hellvik Hus Sotra AS 974 395 959
Ansvarleg prosjekterande	fundament og radon	1	Voss Betongteknikk AS 916 642 679
Ansvarleg prosjekterande	innmåling	1	Flatlandsmo Consult AS 916 671 091
Ansvarleg prosjekterande	luftbehandlingsanlegg	1	Venty AS 936 238 297
Ansvarleg prosjekterande	sanitær	1	Sartor VVS AS 977 494 893
Ansvarleg utførande:	fundamenter og radon	1	Voss Betongteknikk AS 916 642 679
Ansvarleg utførande:	luftbehandlingsanlegg	1	Venty AS 936 238 297
Ansvarleg utførande:	pipe	1	Focus AS 919 494 893
Ansvarleg utførande:	sanitær	1	Sartor VVS AS 977 494 893
Ansvarleg utførande:	tømrararbeid	1	Hellvik Hus Sotra AS 974 395 959
Ansvarleg utførande:	utvendig VA, grunn- og terrengarbeid og utstikking	1	Jordalen Entreprenør AS 975 930 017
Ansvarleg utførande:	våtrom	1	Morten Bjamoll AS 915 261 051

Voss herad
Uttrågata 9
5701 Voss

Tlf: 56 51 94 00
postmottak@voss.herad.no

Føretaksregisteret:
960510542

Vedlegg

Voss herad

Tal piper: 1

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 med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

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

Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

AVSLUTNINGSVIS

Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.

Med vennleg helsing
Anda Ramsøy
byggesakshandsamarTlf:

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Natalia Lemanska, Økonomi
Erik Rogne, Brannvern
Anne Marie Øvstedal

Utskriftsdato: 13.09.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	184	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vikeshagen 70, 5709 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Abonnementsgebyr avløp	1 019,05 kr
Forbruksgebyr avløp	677,05 kr
Ny a kto vatn	313,93 kr
Ny a kto avløp	338,84 kr
Abonnementsgebyr vatn	881,90 kr
Abonnementsgebyr avløp	942,67 kr
Ny a kto vatn	290,39 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Abonnementsgebyr vatn	953,38 kr
Eigedomsskatt fritid	4 646,01 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Forbruksgebyr vatn	627,28 kr
Innbetalt a kto vatn	-2 879,78 kr
Innbetalt a kto avløp	-3 108,26 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Ny a kto avløp	313,43 kr
Sum	**5 994,94 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt fritid	0%	2212700	3.10	1/1	0 %	6 859,00 kr	4 572,66 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1.5	1168.40	1/1	0 %	1 752,60 kr	1 168,40 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1.5	1286.85	1/1	0 %	1 930,28 kr	1 286,84 kr
Ny a kto avløp	15%	7	29.16	1/1	0 %	204,15 kr	136,10 kr
Ny a kto vatn	15%	7	26.23	1/1	0 %	183,62 kr	122,40 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	**12 031,14 kr**	**8 020,72 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 184, Bruksnr 22	**Kommune:**	4621	Voss
Adresse:				
Veiadresse:	Vikeshagen 70, gatenr 1477	**Grunnkrets:**	403	Kvitli
	5709 Voss	**Valgkrets:**	6	Palmafossen
Oppdatert:	24.06.2021	**Kirkesogn:**	7080101	Voss

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.10.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 446,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.08.2021	Avgiver	4621/184/11	-1 486,9
	Matrikkelført:	30.08.2021	Berørt	4621/184/22	0,0
			Berørt	4621/184/24	0,0
			Mottaker	4621/184/23	1 486,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.08.2021	Avgiver	4621/184/11	-1 446,9
	Matrikkelført:	30.08.2021	Berørt	4621/184/21	0,0
			Berørt	4621/184/23	0,0
			Mottaker	4621/184/22	1 446,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.08.2021	Avgiver	4621/184/11	-1 337,0
	Matrikkelført:	30.08.2021	Berørt	4621/184/22	0,0
			Mottaker	4621/184/21	1 337,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4621/184/22	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2019	Avgiver	4621/184/11	-1 486,9
	Matrikkelført:	08.10.2019	Berørt	4621/184/22	0,0
			Mottaker	4621/184/23	1 486,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2019	Avgiver	4621/184/11	-1 447,0
	Matrikkelført:	08.10.2019	Berørt	4621/184/21	0,0
			Mottaker	4621/184/22	1 446,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikeshagen 70	Fritidsbolig	144,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	121,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	28.06.2021
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	24.05.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300898268			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			101,0	8,0	109,0				
L01			35,0		35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	31,7	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	6,2	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301093622			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				6,2	6,2			31,7	31,7

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 184/22
Adresse: Vikeshagen 70
Utskriftsdato: 13.09.2026
Målestokk: 1:1000

N
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
- Fritidsbusetnad - frittliggjande
- Skianlegg
- Skiløypetrasé
- Idrettsstadion
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Køyreveg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frili
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
- Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Angittomsynsone - Omsyn grønnstruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Støysonegrense
- Angittomsyngrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Byggjegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift breidde

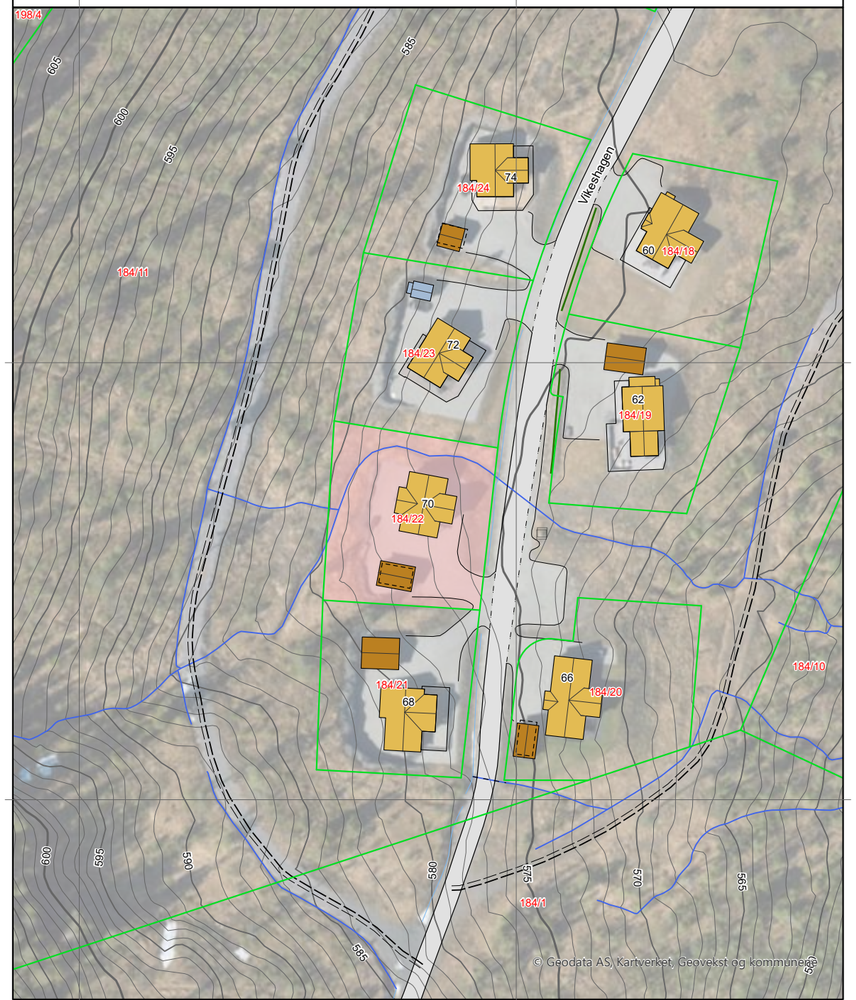
ambita

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/184/22/0/0

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

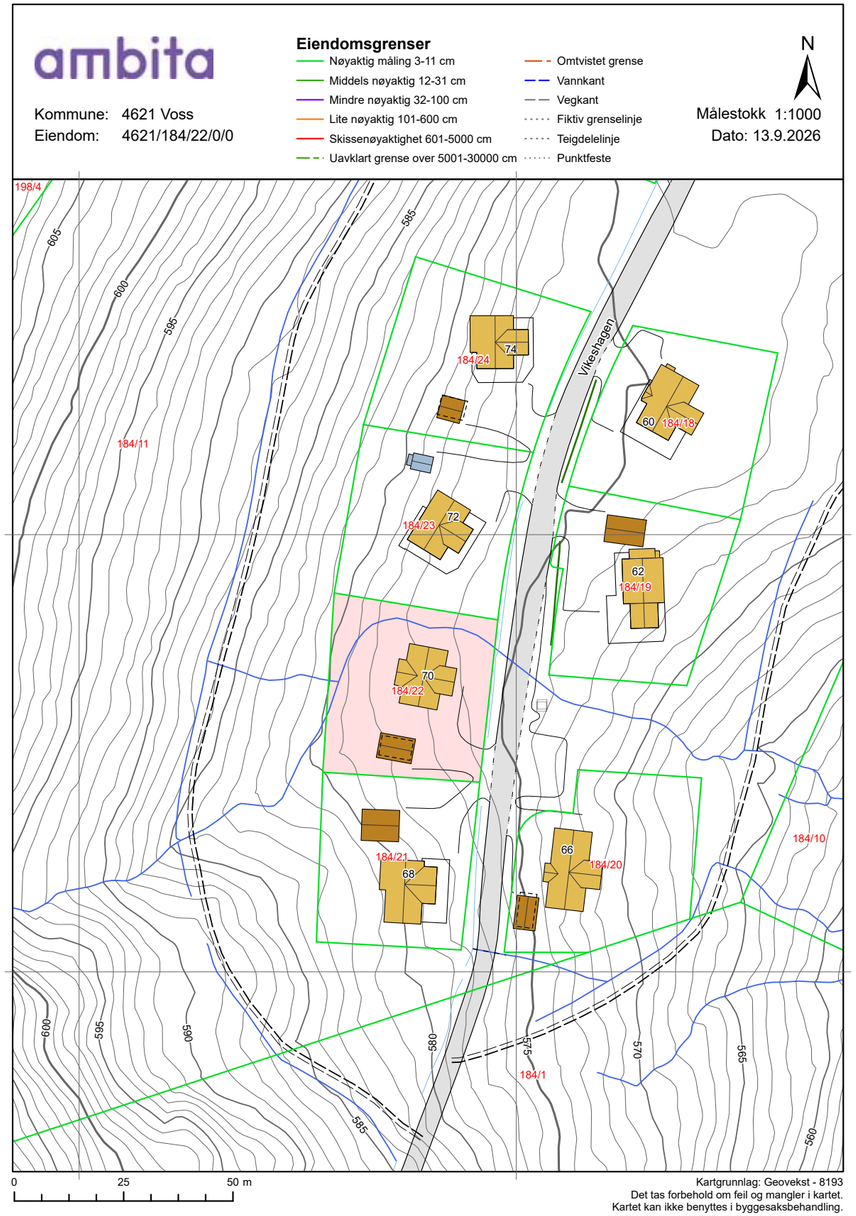
N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskriftsdato: 13.09.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	184	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vikeshagen 70, 5709 VOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 447 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** OM 530
	Delareal 1 447 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 447 m^2 **KPHensynsonenavn** Om910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022007
Navn	Voss hyttegrend
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6106/Reguleringsf%c3%b8resegner%2005.12.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 365 m^2 **RPHensynsonenavn** H220
	Delareal 1 447 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende **Feltnavn** BFF

Voss herad

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:
Områdereguleringsplan for fritidsbustader på del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204.

VOSS HYTTEGREND

Voss herad

FORSLAGSTILLAR: VOSS HYTTEGREND AS
Vikeshovden 69, 5700 VOSS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Planoppstart med planprogram	FPL-66/12	28.06.2012	KJF
Kunngjering oppstart plan med planprogram		05.07.2012	IE
Planprogram til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 05.07.2012 – 20.08.2012			IE
Stadfesting av planprogram	FPL-11/13	28.02.2013	KJF
Kunngjering av planprogram		09.03.2013	KJF
1.gongshandsaming i Formannskap/plan og økonomi	FPL-60/13	27.06.2013	KJF
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 20.07.2013 – 09.09.2013			KJF
2.gongshandsaming i Formannskap/plan og økonomi	FPL-102/13	19.12.2013	KJF
Vedtak i Voss kommunestyre	KST-11/14	06.02.2014	KJF
Kunngjering av vedtak		15.02.2014	KJF
Reviderte føresegner		19.12.2014	KJF
Delegert vedtak, reguleringsendring Himlesdalen og Oldesåsen	D FPL-73/15	06.03.2015	
Planendring reviderte føresegner		05.12.2022	
Vedtak mindre reguleringsendring, Vikeshagen, Himlesdalen og Oldesåsen – planID2022007	FPL-18/23	09.03.2023	
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken 06.02.2014, planendring 06.03.2015, 09.03.2023 Sign.:.....			

Voss herad - PlanID: 2022007
Voss herad – Arkiv saksnr.: 12/435, 23/297

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS. Prosjektnummer 2279.
REVIDERT AV MULTICONSULT 19.12.2014, 05.12.2022

GEOPLAN AS
Analyse | Arealplanlegging | Kart og Oppmåling

1.0 Generelt

1.1 Plandokument
Områdereguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova § 12-2, og består av desse føresegnene, planomtale dagsett 05.12.13. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Følgjande plandokument ligg til grunn:

Plankart dagsett 05.12.13, M=1:3000 (områdeplanen)
- Delplankart M=1:1000 1-4 Skutlesåsen
- Delplankart M=1:1000 2-4 Vikeshagen
- Delplankart M=1:1000 3-4 Himlesdalen og
- Delplankart M=1:1000 4-4 Oldesåsen

Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Planområdet
Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense. Plankarta er i målestokk 1:3000 og 1:1000 med ekvidistanse på 5 meter for heile planområdet, i tillegg til 1 meters ekvidistanse i deler av planområdet.

1.3 Formål med planen
Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for bygging av inntil 200 frittliggande fritidsbustader med eiga tomt og vegtilkomst i området tilknytt Voss ski- og tursenter, mellom Skutle og Bordalen i Voss kommune. Gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204 m.fl. inngår i planområdet. I tillegg vil det leggjast til rette for 72 einingar med formål utleigehytter for utleige innanfor området til Voss ski- og tursenter. Det vil verte sett krav til utarbeiding av detaljreguleringsplan for utleigehyttene før søknad om tiltak. Ved godkjenning vil områdereguleringsplanen erstatte eksisterande reguleringsplan for Voss ski- og tursenter, plan ID 123590006 (vedteken 24.6.2004). Området vert regulert til følgjande formål:

FORMÅL jf. PBL § 12-5

BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)
1121 Fritidsbustadar - frittliggjande
1171 Utleigehytter
1410 Skianlegg
1420 Skiløype trasé
1430 Idrettsstadion
1540 Vass- og avlaupsanlegg
1550 Renovasjonsanlegg
1610 Leikeplass
1900 Kombinert Renovasjon og Skogbruk

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)
2011 Køyreveg (felles privat)
2019 Annan vegrunn - grøntareal
2080 Parkeringsplassar

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)
5111 Jordbruk
5130 Friluftsformål
5900 Kombinert formål – landbruk og vinterparkering

OMSYNSONER jf. PBL § 12-6
140 Sikringssone for frisikt
210 Raud støysone
220 Gul støysone (stadionstøy og skytestøy)
310 Faresone for ras- og skredfare
510 Særlege omsyn til landbruk
540 Særlege omsyn til grønstruktur (viltkorridor)
570 Særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø

2.0 Fellesføresegner

2.1 Målereglar
Teknisk forskrift (TEK10) og rettleiar T-1459 (grad av utnytting) for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld.

2.2 Regulert byggjegrense
Som regulert byggegrense gjeld plankart for områdereguleringsplanen. Utover dette gjeld dei generelle reglane i Pbl (Pbl § 29-4 *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense*).

2.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne
Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

2.4 Estetikk og struktur
Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet og landskap. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

2.5 Tekniske anlegg
Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt forskrift om vass- og avløpsgebyr i Voss kommune og PBL. Dette gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn (VA-plan vedlegg 12). Det skal sikrast tilgang til sløkkjevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringskart. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal leggjast til rette for avfallshandtering med moglegheit for kjeldesortering. Renovasjonsanlegg/bosbu skal plasserast strategisk for hyttefelta og for Tur- og skisenteret. Det kan setjast opp lysanlegg for aktuelle løyper og anlegg.

2.6 Inngrep

Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar. Hogstmogen gran kan takast ut. Furu og lauvskog skal ikkje takst ut. Hogstflater skal naturleg revegeterast.

I ubygde områder der terreng er brattare enn 26° skal ein så langt som mogleg ivareta skog for å førebyggje skred.

2.7 Detaljering av reguleringsplan

Voss hyttegrend er regulert som ein områdereguleringsplan, men med eit utvida detaljeringsnivå. Ein detaljert illustrasjonsplan (vedlegg 4) er tilknytt plankartet og kan nyttast som rettleiar ved utbygging av områda i Skutlesåsen (Skutlesfeltet), Himlesdalen og Oldesåsen (Bordalsfeltet) og Vikeshagen (Vikesfeltet). I område som syner tomtedeling, byggegrenser er det ikkje naudsynt med ein detaljreguleringsplan før søknad om tiltak. Endringar som medfører endringar av planen og vesentlege avvik frå illustrasjonsplanen, utløyser krav om detaljreguleringsplan for det aktuelle delområde.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på E1 til E4 (eigedom 177/2) som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 8 tomter for frittliggjande fritidsbustader.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på U1 til U4 i området sett av til formål utleigehytter, som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 72 einingar i konsentrert utbygging.

2.8 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak i byggjeområda skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500, i tillegg til snitt og fasadar av bygning. Situasjonsplan og -snitt skal omfatte nabobygningar, nabotomter og tilgrensande ubygd areal. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av det totale tal bygningar, uteplass, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrsle og parkeringsplassar på tomta. Bygningar og anlegg i tiltaket skal høgdeplasserast.

Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagt terreng rundt bygga samt kotehøgd ferdig golv hovudplan og kotehøgd møne. Ved graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad.

Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

Det skal gjerast greie for planlagd overvatn system på tomtene.

For tomt S2, S4, S8, S31 og S32 er det krav om geoteknisk prosjektering av naudsynte sikringstiltak mot skredfare. Sikringen skal prosjekterast av firma med ingeniørgeologisk kompetanse, tiltaksklasse 3.

I byggeperioden skal:
- Grøfter i planområdet skal gravast djupe nok for å kunne ta unna nok vatn ved ekstrem nedbør. Graveskråningar må leggjast stabile og plastras mot erosjon. Behov for støttemurar skal vurderast.
- Tak- og overvatn og vatn frå overliggjande terreng må ikkje førast ut mot skråningar slik at skredfaren aukast.
- Sikring av byggegroper og eventuelt sprengte skjæringer (inkl. lausmasse-skjeringar). Sikringen skal prosjekterast av firma med ingeniørgeologisk kompetanse.
- Etter sprenging skal også sikringen i brattskrenter i overkant kontrollerast for vidare arbeid.
- Fyllingar skal vere stabile og godt drenerande.

Innafor gul støysone skal det ligge føre ein støyrapport som vurderer behov for tiltak mot støy.

2.9 Rekkefølgjekrav

Det er høve til trinnvis utbygging av felta i reguleringsområdet.

Før det kan gjevast løyve til tiltak/igangsetjingsløyve til nye fritidsbustadar, skal det liggje føre:
- Godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Dette gjeld vassforsyning, bortleiing av avlaupsvatn og handtering av overvatn.
- Tilgang til sløkkevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggteknisk forskrift.
- Før bygging på tomt S-2, S-4, S-8, S-31 og S-32 skal ovanforliggande bergskrentar i omsynssone H310_1 og H310_2 sikrast. Sikringen skal prosjekterast av firma med bergteknisk kompetanse, tiltaksklasse 3.
- Ovanforliggande bergskrentar skal sikrast før bygging av vegane Nedre Skutlesåsen 1 og Nedre Skutlesåsen 5. Dette gjeld den delen av vegane som er omfatta av omsynsone H310-1 og H310-2 med risiko for ras- og skred. Sikringen skal prosjekterast av firma med bergteknisk kompetanse, tiltaksklasse 3.

Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustadar i det aktuelle delfeltet som vert bygd ut, skal det liggje føre:
- Opparbeidd tilhøyrande felles gjesteparkeringsplassar i tråd med reguleringskart.
- Opparbeidd tilhøyrande nærleikeplass i tråd med reguleringskart.

3.0 Formål jf. PBL § 12-5

3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)

3.1.1 Fritidsbustadar – frittliggjande (SOSI-kode 1121)
Innanfor byggjeområda kan det totalt førast opp inntil 200 frittliggjande fritidsbustadar**.** Alle nye fritidsbustadar skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Fritidsbustadane skal plasserast i høve til byggegrenser, jf. plankart, og med tanke på soltilhøve, utsikt og moglegheit for privat uteopphald/uterom. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom. Bod/garasje kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa. Det er ikkje tillate å gjerde rundt fritidseigedomane. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein. Det kan ikkje setjast opp flaggstong, skilt, portalar eller liknande.

Detaljregulerte områder
Områda omfattar Skutlesåsen tomt S-1 til S-58, Oldesåsen tomt O-1 til O-44, Himlesdalen tomt H-1 til H-41 og Vikeshagen tomt V-1 til V-49. Totalt er det 192 tomter klare for søknad om tiltak.

Det kan førast opp 1 brukseining per tomt. Bygningen kan delast opp i inntil 4 volum, i form av fritidsbustad hovuddel, anneks, uthus og garasje. Tillate samla bruksareal per tomt er 200 m² BRA inkludert overbygd terrasse og parkeringsareal. Maks bruksareal for fritidsbustad er 150 m² BRA inkludert overbygd terrasse. På bratte tomter bør ein nytte kjellar for å ta opp høgdeforskjellar i terrenget. Det er tillate med 2 målbare plan.

Gesimshøgd skal ikkje vere over 4,5 meter og mønehøgd ikkje over 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng i byggeområda med bratt terreng.

Det er tillate å bygge terrasse/utegolv med fundament integrert i tunet. Terrasse/utegolv skal på minimum ein kant ligge på nivå med, eller maks 0,3 m over, gjennomsnittleg opphavleg terreng. Det er krav til 2 parkeringsplassar per tomt, anten på terreng eller som garasje.

Flateregulerte områder
Områda omfattar E1 til E4 på gnr. 177, bnr. 2. regulert til byggjeområde for frittliggjande fritidsbustader. Det er krav om detaljregulering av byggjeområda for 8 tomter.

3.1.2 Utleigehytter (Sosi-kode 1171)
Områda omfattar U1 – U4. Innafor byggjeområda kan det førast opp konsentrerte utleigehytter med inntil 72 einingar. Det er krav om detaljregulering av byggjeområda for søknad om tiltak.

3.1.3 Skianlegg (SOSI-kode 1410)
Området skal nyttast som skianlegg. Skianlegget omfattar området til Voss ski- og tursenter med løypetrasear og bygningar/anlegg. Området kan utviklast med løypetrasear, stadion, skiskyttaranlegg, parkering, basseng for snøkanonanlegg, samt andre naudsynte bygningar/anlegg tilknytt skianlegget. I området kan det opparbeidast konkurranseløyper med aktuell standard for langrenn, skiskyting og rulleski, med tilhøyrande anlegg som bruer og lysmaster og liknande. Området kan etter avtale med drivar av Voss ski- og tursenter nyttast til landbruksdrift, friluftsliv, tur- og treningsanlegg i sommarhalvåret.

Området kan nyttast til deponi av snø frå vinterbrøyta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøyta veg som det ikkje er mogleg å lagre langs vegen. Innanfor områda er det ikkje tillate å drive verksemd eller oppføre bygg/anlegg som kan vere til hinder for formålet.

Det er ikkje krav til ytterlegare detaljregulering før søknad om tiltak. Saman med søknad om tiltak skal det leverast eit oversiktkart som viser tiltaket si plassering, og ein detaljert situasjonsplan.

3.1.4 Skiløypetrasè (SOSI-kode 1420)
Trasèane skal nyttast til skiløyper. Det er regulert løypetrasear, mellom fritidsbustadfelta og ut til turløypene, samt i samanheng med løypene i anlegget til Voss ski- og tursenter. Løypene skal opparbeidast etter tenlig løypestandard. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skogen fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard. Løypene skal fastleggjast med oppmåling og utstikking før opparbeiding. Området kan etter avtale med drivar av Voss ski- og tursenter nyttast til landbruksdrift, friluftsliv, tur- og treningsanlegg i sommarhalvåret. Der løypa ligg på eksisterande landbruksveg, har grunneigar rett til å nytte løypetrase til landbruksveg i vekstsesongen. Eventuell søknadsplikt på nye trasear må avklarast med Voss kommune.

I eit område på 10 meter før kryssing av veg, skal skiløyper og brøytekantar avtrappast for å sikre trygg kryssing og tilstrekkelege siktsoner. Der skiløype kryssar veg er det høve til å etablere skibru. Skibru må ikkje kome i konflikt med frisiktsone i kryss/avkøyring.

3.1.5 Idrettsstadion (SOSI-kode 1430)
Området skal nyttast som Idrettsstadion. Formålet omfattar stadionområdet med løypetrasear, skiskyttaranlegg, samt bygningar tilknytt ski- og tursenteret. Området kan utviklast med heilårs løypetrasear, stadion, skiskyttaranlegg, parkering, samt andre naudsynte bygningar/anlegg. Det er ikkje krav til ytterlegare detaljregulering før søknad om tiltak.

3.1.6 Energianlegg (SOSI-kode 1540)
Området skal nyttast oppføring av el-skap for hytteområdet.

3.1.7 Vass- og avlaupsanlegg (SOSI-kode 1540)
Området skal nyttast til tekniske anlegg innanfor vatn- og avlaup.

3.1.8 Renovasjonsanlegg (SOSI-kode 1550)
Området skal nyttast til renovasjonsanlegg. Innanfor området skal det førast opp egna bossbu. Det skal leggjast til rette for avfallslevering med moglegheit for kjeldesortering.

3.1.9 Telekommunikasjonsanlegg (SOSI-kode 1570)
Området skal nyttast til oppføring av telemast.

3.1.10 Leikeplass (SOSI-kode 1610)
Områda L-s1, L-s2, L-s3 og L-s4 (Skutleråsen), L-v1 og L-v2 (Vikeshagen), L-h1 og L-h2 (Himlesdalen), og L-o1 og L-o2 (Oldesåsen) skal nyttast til felles leikeområder for kringliggjande fritidsbustadar. Områda skal opparbeidast til nærleikeplass for dei minste borna. Det kan plasserast leikeapparat, bord, benkar og lette konstruksjonar som fremjar formålet. Området skal vere universelt utforma, slik at det er brukbart for flest mogleg (jf. TEK 10 § 8-2) og ikkje vere brattare enn 1:3. Det er høve til å sikre området med gjerde.

3.1.11 Kombinert område - Renovasjon og Skogbruk (SOSI-kode 1900)
Område BAH skal nyttast til velteplass for tømmer, og som sentral renovasjonspunkt for hytter i Himlesdalen. Det skal førast opp egna bossbu, tilrettelagt for avfallslevering med moglegheit for kjeldesortering. Det skal til ei kvar tid vera køyrbar tilkomst for private for levering av boss og for bossbil ved henting av boss.

3.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12 – 5, nr. 2)

3.2.1 Veg (SOSI-kode 2010)
Det skal liggje føre avtale om bygging, vedlikehald og bruk mellom grunneigar/skogeigar, ski- og idrettsanlegget, Voss hyttegrend AS og eigar av fritidsbustad. Vegen kan og nyttast til landbruksdrift og skogdrift. Alle med vegrett i gamle traktorvegar og med eigedomar med avkøyring frå vegen har vegrett.

3.2.2 Køyreveg (SOSI-kode 2011)
Felles privat køyreveg er felles for skiløyper, idrettsanlegg og byggjeområde som naturleg ligg tilknytt. Køyreveg skal ha lineføring og siktsoner som vist i plankart. Køyrevegane dimensjonerast for fartsgrense 30 km/t ÅDT 0 -400 og ÅDT tunge <100. Vegane skal brøytast og haldast ved like heile året. Pil for avkøyring til tomtene er å sjå på som ei tilråding.

Det skal liggje føre avtale om bygging, vedlikehald og bruk mellom grunneigar/skogeigar, ski- og idrettsanlegget, Voss hyttegrend AS og eigar av fritidsbustad. Vegane kan og nyttast til landbruksdrift og skogdrift. Alle med vegrett i gamle traktorvegar og med eigedomar med avkøyring frå vegen har vegrett.

Ved utbygging av vegen skal det gjerast tiltak for handtering av overflatevatn som hindrar avrenning av massar til nærliggande bekk/elv. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet.

3.2.3 Anna vegrunn - grøntareal (SOSI-kode 2019)
Anna vegrunn skal nyttast til avkøyrsle til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø ved brøyting. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald. I områder der skiløype kryssar veg eller avkjørsler, kan det ikkje leggjast opp snø. Snø i grøft skal ikkje liggja høgare en 0,5 meter over veghøgd, i minimum 10 meter frå kryssande skiløype.

3.2.4 Parkeringsplass (SOSI-kode 2080)
Området skal nyttast til felles parkering. Det skal leggjast tilrette for HC-parkering i tråd med reguleringsplan. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg. Felles parkeringsplassar skal opparbeidast som del av vegnettet.

3.3 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12 – 5, nr. 5)

3.3.1 Jordbruk (SOSI-kode 5111)
Område skal nyttast til jordbruksformål. Eksisterande landbruksbygg innafor området kan nyttast til utleige tilknytt landbrukseigedomen. Ved ombygging av landbruksbygga til utleigeeiningar skal bygningen behalde sitt opphavlege preg. Utleigeeining kan koplast til vatn- og avlaupsnett. Rett til parkering ved næraste regulerte felles parkeringsplass.

3.3.1 Friluftsformål (SOSI-kode 5130)
Område skal nyttast til friluftsformål. Området skal vere ubebygd og tilgjengeleg for alle. Området kan nyttast til deponi av snø frå vinterbrøyta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøyta veg. Det kan etablerast velteplassar for tømmer i tilknyting til vegen. Velteplassar kan nyttast som parkering etter avtale med grunneigar/veglag.

3.3.2 Kombinert formål – landbruk og vinterparkering (SOSI-kode 5900)
Området skal nyttast til landbruksdrift. Ved snø og frosen grunn, kan området nyttast til parkering for ski- og idrettsanlegg.

4.0 Omsynsoner jf. PBL §12-6

4.1 SIKRINGSONE (jf. PBL § 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (140)
I området skal det væra fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg.

4.2 STØYSONE

(jf. PBL § 11-8 a)

4.2.1 Raud støysone (210)

Raud støysone i tilknyting til skiskyttaranlegget, LAImaks 70 dB. Innanfor raud sone er det eit støynivå opp til 70 dB, maksimalnivå LAImaks. Raud sone er å sjå på som ei «forbodsone» for etablering av fritidsbustader.

4.2.2 Gul støysone (220)

Gul støysone i tilknyting til skiskyttaranlegget, LAImaks 60 dB. I

Innanfor gul sone er det eit støynivå opp til 60 dB LAImaks. Ved søknad om tiltak av fritidsbustadane i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløysing, opningar i vegg og utanomhusplan må organiserast slik at skytestøyen ikkje vert til ulempe. Ein må ikkje plassere støysensitive areal mot støyutsett fasade og uteområde utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

Gul støysone i tilknyting til lyd/støy frå høgtalaranlegg på stadion, (PA), LAImaks 60 dB.

Ved detaljregulering av fritidsbustader tilknytt idrettsanlegget i felt U2, må ein gjere greie for tiltak innafor omsynsonene som overlappar. Støysensitive areal og funksjonar kan ikkje plasserast på denne delen av tomta utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

4.3 FARESONE
(jf. PBL § 11-8 a)

4.3.1 Ras- og skredfare (310)

H310-1, og H310-2 omfattar risiko for ras- og skred med årleg sannsynlegheit > 1/1000. Bergskrentar over tomtene S-2, S-4, S-8, S-31 og S-32 skal sikrast for rasrisiko før utbygging, jf. pkt. 2.9. Bergskrentar over den delen av vegane Nedre Skutlesåsen 1 og Nedre Skutlesåsen 5, som er omfatta av omsynsone H310-1 og H310-2, skal sikrast for rasrisiko før utbygging , jf. pkt. . 2.9. Vegetasjon skal takast vare på for å redusere fare for skred.

4.4 SONE MED ANGITTE SÆRLEGE OMSYN
(jf. PBL § 11-8 c)

4.4.1 Særlege omsyn til landbruk (510)

Innafor området skal det takast omsyn til landbruksdrift. Det er høve til næringsutvikling tilknytt landbruket.

4.4.2 Særlege omsyn til grønstruktur (viltkorridor) (540)

Innafor området skal det takast omsyn til bevaring av grøntstruktur mellom viktige biotopar for dyre- og fuglelivet. I omsynsona for trekkveg mellom myrområda skal ein revegetere skogen etter uttak av hogstmogen gran.

4.4.3 Særlege omsyn til bevaring kulturmiljø (570)

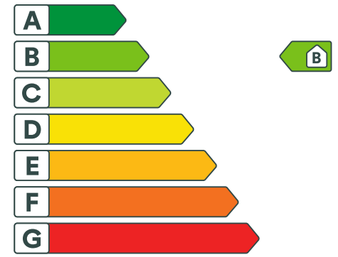
Innafor området skal det takast omsyn til bevaring av kulturmiljø på Åsatræet og gamal husmannsplass på 177/2.

enova

Energiattest

B

Adresse	**Vikeshagen 70, 5709 VOSS**
Dato for energimerking: **09.11.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-381506**
Bygningskategori: **Småhus**	Bygningsnummer: **300898268**
Gårdsnummer: **184**	Bruksnummer: **22**
Seksjonsnummer: **—**	Brukseiningsnummer: **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår: **2022**	Bygningstype: **Fritidsbolig**
Bruksareal: **144,0 m²**	Oppvarma bruksareal: **135,0 m²**
Oppvarmet etasje: **2**	Bygningsmateriale: **Tre**
Oppvarming: **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon: **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år: **92,82 kWh/m²**

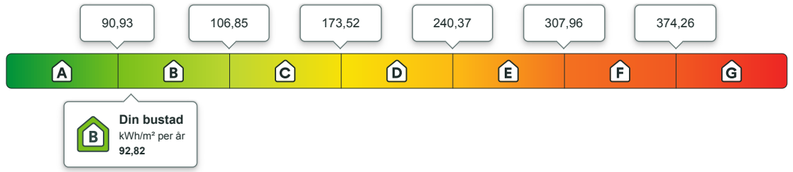
Vikeshagen 70, 5709 VOSS

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, frårekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
12 855,99	**92,82**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Vedlegg

Vikeshagen 70, 5709 VOSS

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**

Vedlegg

Vikeshagen 70, 5709 VOSS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Vikeshagen 70, 5709 VOSS. Gnr. 184, bnr. 22, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260181
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Sirianne Voie Brochmann
Eiendomsmegler MNEF
900 73 911
svb@proaktiv.no

PROAKTIV

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