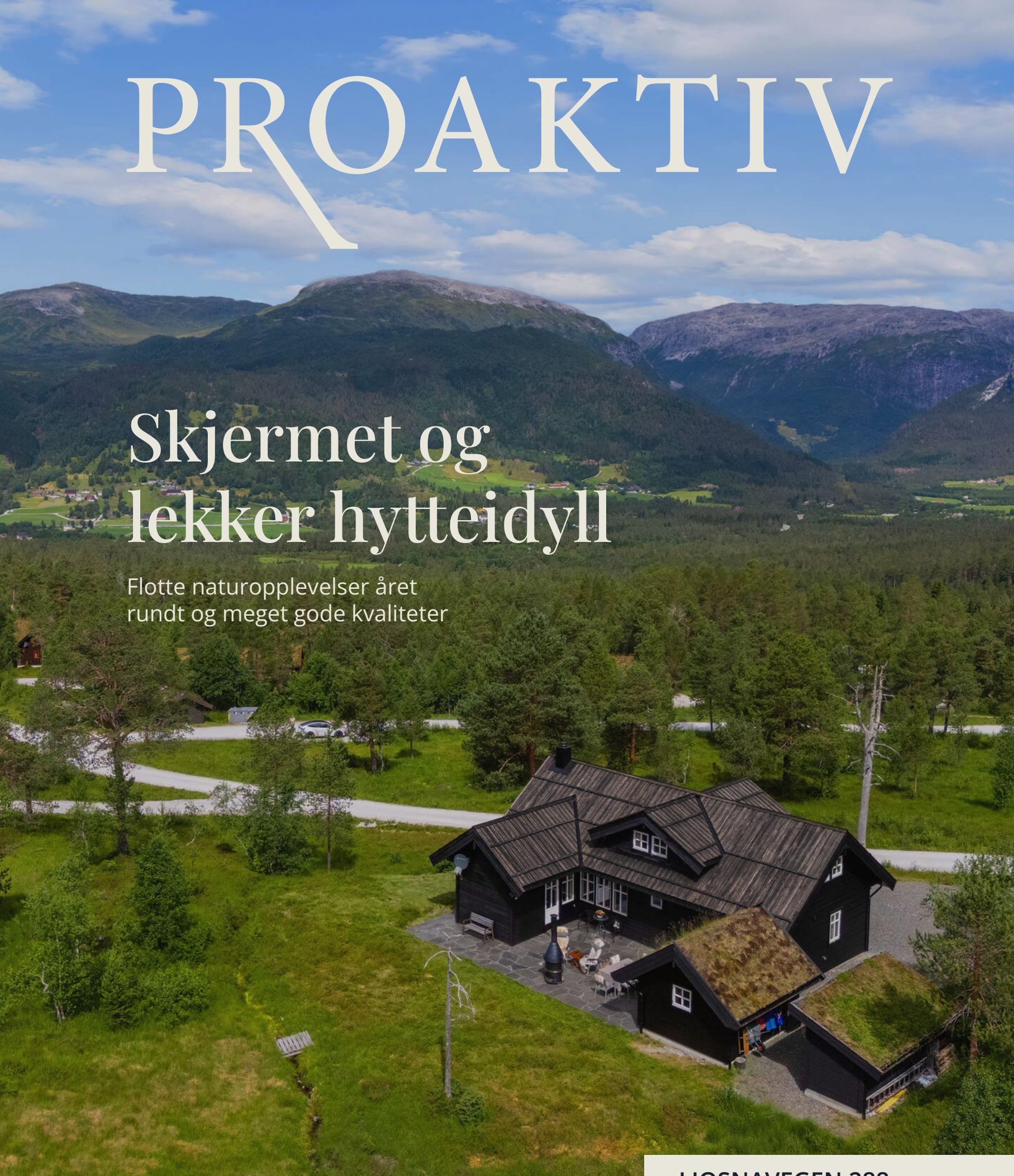
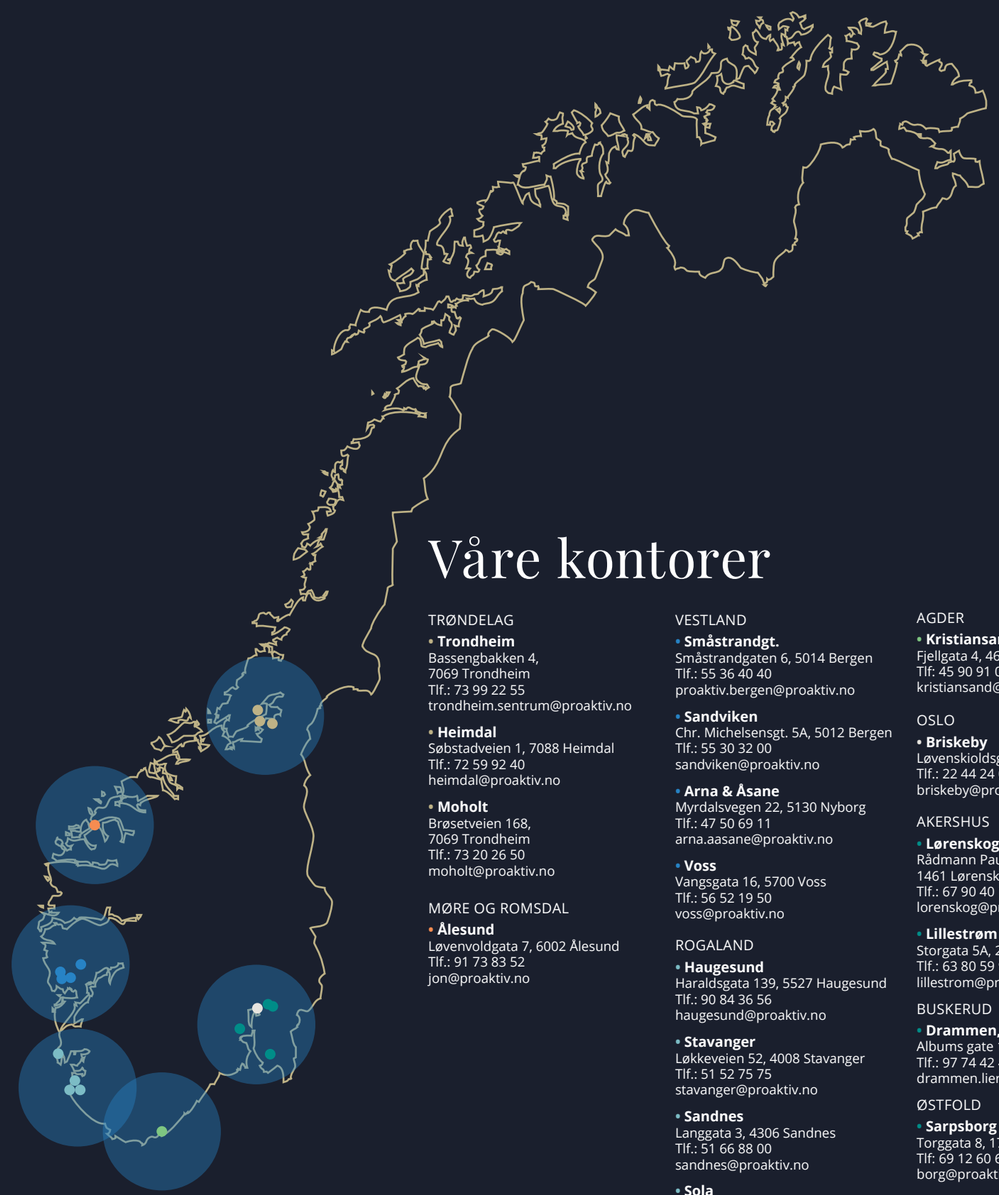
PROAKTIV

Skjermet og lekker hytteidyll

Flotte naturopplevelser året rundt og meget gode kvaliteter



LJOSNAVEGEN 288



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



BRANDSET

Lekker hytte på Brandset med anneks og fantastiske turmuligheter rett utenfor døren. Skjermet og god beliggenhet i feltet med gode innvendige kvaliteter.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 327, bnr. 1, i Voss kommune

Prisantydning: 4.600.000,-

Omkostninger: 133.990,-

Totalpris: 4.733.990,-

Kommunale avgifter: 3.018,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 5/3

BRA: 120 m²

BRA-i: 103 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt med elbillader.

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

44 Plantegninger

48 Kjerneinformasjon

53 Vedlegg

116 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield

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

Eiendomsmeglerfullmektig:
Anders Brendehaug Østlie



Anders Brendehaug Østlie
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 99 15 11 65
E-post: abo@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Ljosnavegen 288

Velkommen til Ljosnavegen 288! Her får du en usjenert hytte i et etablert felt, kun 30 minutter fra Voss og drøye to timer fra Bergen. Rett bak hytten finner du rikelig med uteareal og en bakke som passer perfekt som akebakke for barn. o Området er et eldorado for skiturer, toppturer og fotturer og alpinbakkene i Myrkdalen ligger knappe 23 minutter unna. I områdene rundt venter også merkede turløyper til Storanosi, Bjørndalskamben og Kaldanuten, fine bademuligheter i Oppheimsvatnet og i Brandsetelven.

Hovedetasjen byr på en åpen stue og kjøkkenløsning med peis, ett soverom, vaskerom, separat toalett og et flislagt bad med badstue. Loftet har to soverom og en loftsstue. Eiendommen inkluderer også en praktisk utebod og et frittstående anneks med varmekabler.

Eiendomsmeglerfullmektig **Anders Brendehaug Østlie**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang.
Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas.
Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov
Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene.
Eiendomsmegling er verdifull rådgivning – vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



BRANDSET

Kommune: *Voss* / ***Område:*** *Brandset*

Beliggenhet
Ljosnavegen 288 har en flott beliggenhet i et etablert hyttefelt på Ljosno/Brandset. Her ligger hytten skjermet til med lite innsyn. Det er rikelig med uteareal bak hytten, inkludert en bakke som passer perfekt som akebakke for barn. Eiendommen ligger kun 30 minutter fra Voss sentrum og drøye to timer fra Bergen.
Her får du fantastiske naturopplevelser rett utenfor døren. Området er et eldorado for skiturer, toppturer og fotturer og alpinbakkene i Myrkdalen ligger 23 minutter unna, og har merkede turløyper til blant annet Storanosi, Bjørndalskamben og Kaldanuten. Fine bademuligheter i Oppheimsvannet og i Brandsetelven.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert hyttefelt.

Adkomst



OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland		2 t 9 min
Brandset kryss		5 min
	Linje NW162, NW420, VY450, 950	2.4 km
Giljarhus kryss		5 min
	Linje VY450, 950	2.7 km

DAGLIGVARE

Joker Haugsvik		6 min
	Søndagsåpent	3.5 km
Joker Vossestrand		14 min
	Post i butikk, PostNord	12.9 km

SPORT

Haugsvik ballbane		6 min
	Ballspill, sandvolleyball	3.2 km
Opheim skule		10 min
	Aktivitetshall	8.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Joker Vossestrand, Vinje	14 min
Joker Gudvangen	16 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

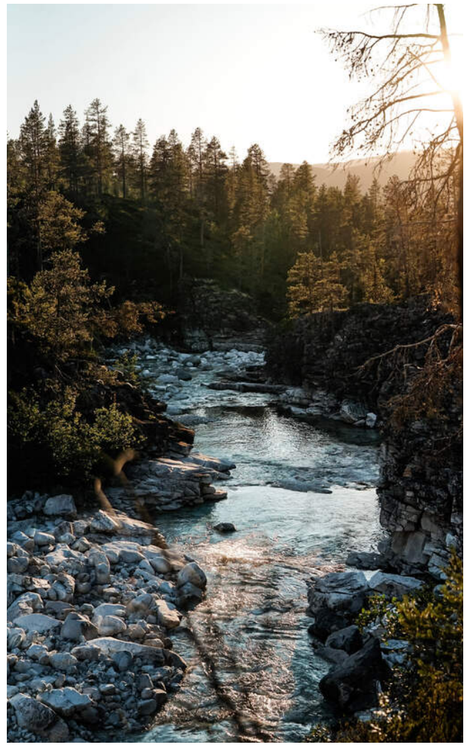




Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

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





AVSTAND TIL BYER

Bergen	2 t 5 min

HØYDE OVER HAVET

500 m



VINTERSPORT

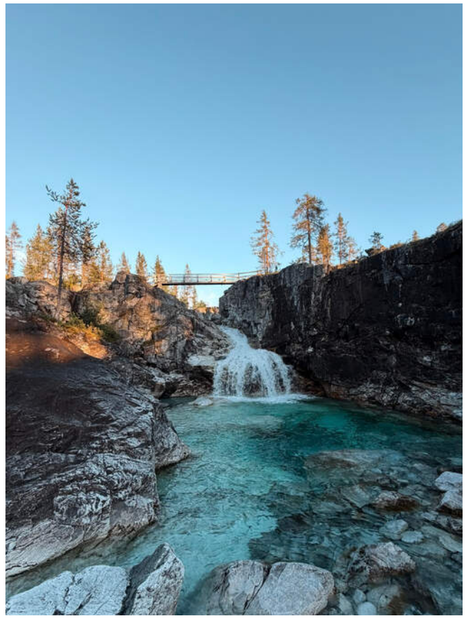
Alpin
- Myrkdalen
- Kjøretid: 22 min
- Skitrekk i anlegget: 9

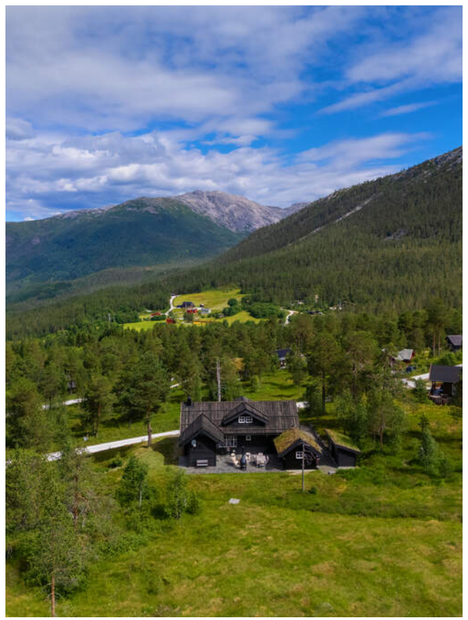


AKTIVITETER

Stalheimskleiva	8 min
Voss Paintball	20 min
Voss Klatrepark	21 min
Tvindefossen	23 min
Myrkdalen Hestesenter	23 min
Smalahovetunet	25 min
Voss Golfklubb	28 min
Voss Fotballgolf	30 min







VELKOMMEN TIL LJOSNAVEGEN 288

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt med elbillader.
Beskrivelse av tomt
Oppfylte masser på fjell og bygget ligger over terreng. Det er betonggrunnmur og støpt plate i betong. Svakt skrånende tomt med flate rundt hytta
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2006 og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige vannledninger er fra 2006.
Privat vannverk med høydebasseng. Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for hele hyttefeltet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Taket er et tretak med undertak av takpapp, besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og takkonstruksjonen er et saltak med sperrer. Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra byggeåret og har liggende bordkledning.

Vinduene er malte med 2-lags glass, gjennomgående sprosser og spalteventil. Vindu på loft er sidehengslet og fungerer som rømningsvei. Forventet levetid for vinduene er 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig utvalg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Vær oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være vanskelige å avdekke grunnet vær og lys.

Hovedytterdøren er malt og formfrest med 2-lags glass. Det er også en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Forventet levetid for utvendige tredører er 20-40 år. Også her er det kun utført enkel funksjonstest, og justering og vedlikehold må forventes grunnet alder.

Inntil boligen er det bygget en platting på terreng, belagt med bruddskifer.

Anneks:
Annekset er fundamentert på en støpt betongplate på mark, med varmekabler i gulvet. Veggenes bærende konstruksjon er oppført i lett bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende trekledning. Taket er et sperretak med mønet himling innvendig, og er tekket med torv. Avvanningssystemet består av takrenner og nedløp i stål. Ytterdøren er formfrest, malt og har glassfelt. Vinduene har 2-lags isolerglass i malte karmer, og er utstyrt med gjennomgående sprosser og spalteventil. Innvendig har annekset fliser på gulvet og panel på veggene.

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 8 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,1 kvm > Avtrekk/ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (2,2 kvm) > Overflater gulv

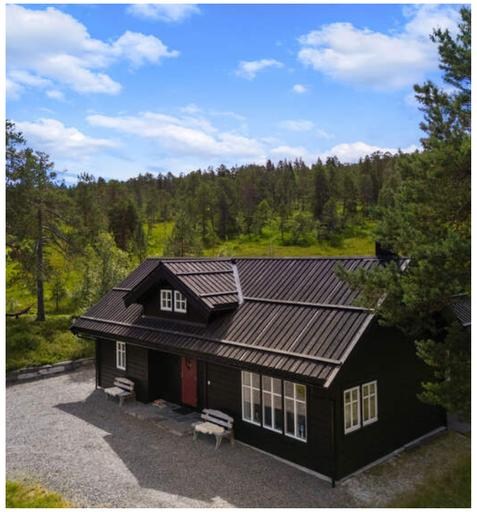
Boligen har fått følgende TG2:
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken (43, 5 kvm) > mOverflater og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm) > Overflater gulv Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm) > Sanitærutstyr og innredning
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Badstue (2,8 kvm) > Overflater og konstruksjon
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,1 kvm > Sanitærutstyr
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (2,2 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Bygningssakskyndig
Ken Abbedissen (befaringsdato: Tirsdag, 23. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges med boligselgerforsikring gjennom Gjensidige Forsikring ASA.
Selgerne bekrefter at det foreligger dokumentasjon på alt opplyst arbeid, som utelukkende er utført av faglærte fra firmaet Seimen.
I 2023 ble taket byttet fra gress til tre.
I 2024 ble det montert ny servant og nytt skap på våtrommet.
I 2024 ble også gamle spotter byttet ut med LED-lys, og det ble installert en elbillader.
Eiendommen er ikke tilknyttet det offentlige vannettet, men benytter et privat vann- og avløpsanlegg for hele hyttefeltet.
Boligen har ikke kjeller, utleiedel, eller rom som er bygget om til boligrom.
Selgerne kjenner ikke til noen problemer med fukt, lekkasjer, skadedyr, mugg/råte, setningsskader eller feil på røranlegg, varmeanlegg og elektrisitet.
Det mangler ikke ferdigattest eller brukstillatelse for søknadspliktige tiltak, og det er ikke utført radonmåling på eiendommen







VELKOMMEN INN!

Innhold
Hytten inneholder i 1. etasje en gang, stue og kjøkken i åpen løsning med en koselig peis, et soverom, bad med badstue, separat toalettrom og vaskerom. Videre opp på loftet er det en loftstue og to soverom. Utover dette har eiendommen en ekstern bod i 1. etasje, samt et frittstående anneks med et eget oppholdsrom med varmekabler.

Areal
Hytte

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 83 kvm

2. etasje
BRA-i: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Anneks

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Dette gjelder loft med skråtak.

Standard
Gulvene er i hovedsak belagt med parkett og fliser, mens vegger og himlinger er kledd med trepanel. Innvendige dører er fyllingsdører i heltre furu, og etasjene bindes sammen av en lakkert tretrapp. I oppholdsrommet er det montert en peis fra 2009. På loftet er ett av soverommene omgjort til loftsstue.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat, oppvaskkum i stål og ventilator med avtrekk ut. Av hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

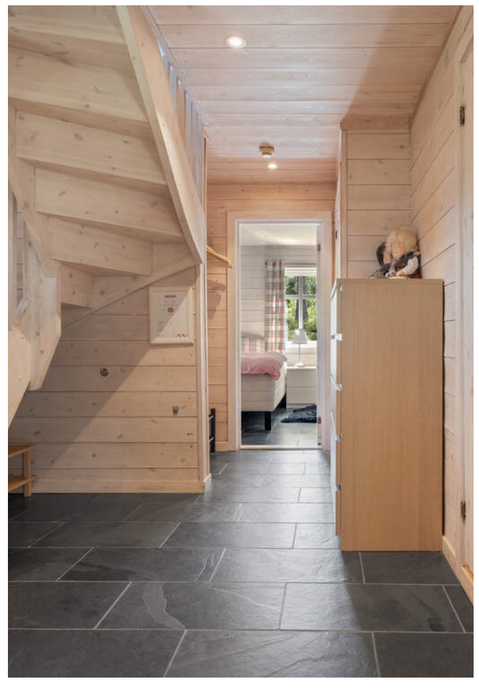
Badet i første etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og panel i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett og veggmontert toalett, mens nedfelt servant og underskap ble fornyet i 2024. Boligen har også et vaskerom med flislagt gulv, panel på vegger og tak, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes et separat toalettrom med fliser på gulv og paneloverflater. Et rom som opprinnelig ble oppført som badstue fungerer i dag som lager/bod ettersom ovnen er fjernet, men rommet har fremdeles flislagt gulv, trepanel og en trebenk.

Oppvarming
Elektrisk og peis.
Varmekabler på bad, i gang og anneks.

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.



STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken i åpen løsning med flislagt gulv og en koselig vedovn. Her er det rikelig med plass til ønsket møblering og spisebord i tilknytning til kjøkkenet.





















UTEOMRÅDE

Bak hytten finner du et stort og usjenert uteområde som gir god plass til avslapning i naturskjønne omgivelser.





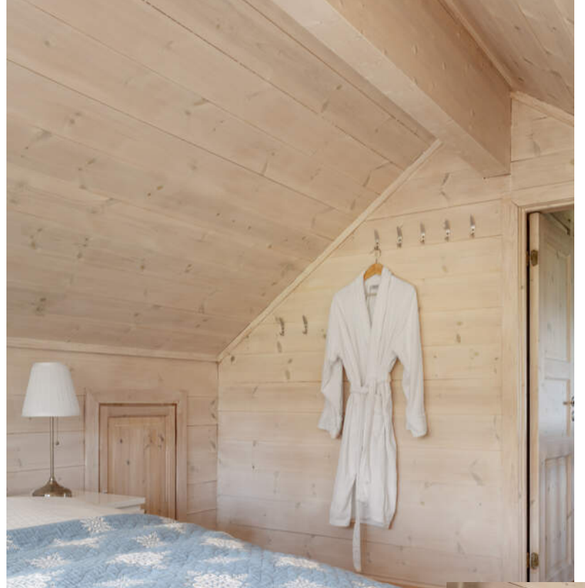


SOVEROM

Hovedsoverommet ligger til i 1. etasje. Rommet er av god størrelse med rikelig plass til både dobbeltseng og en romslig garderobeløsning for oppbevaring.







SOVEROM

Oppe på loftet finner du hyttens to andre soverom. Hytten har totalt 3 soverom.









LOFTSTUE

Mellom soverommene oppe finner du en loftsstue.

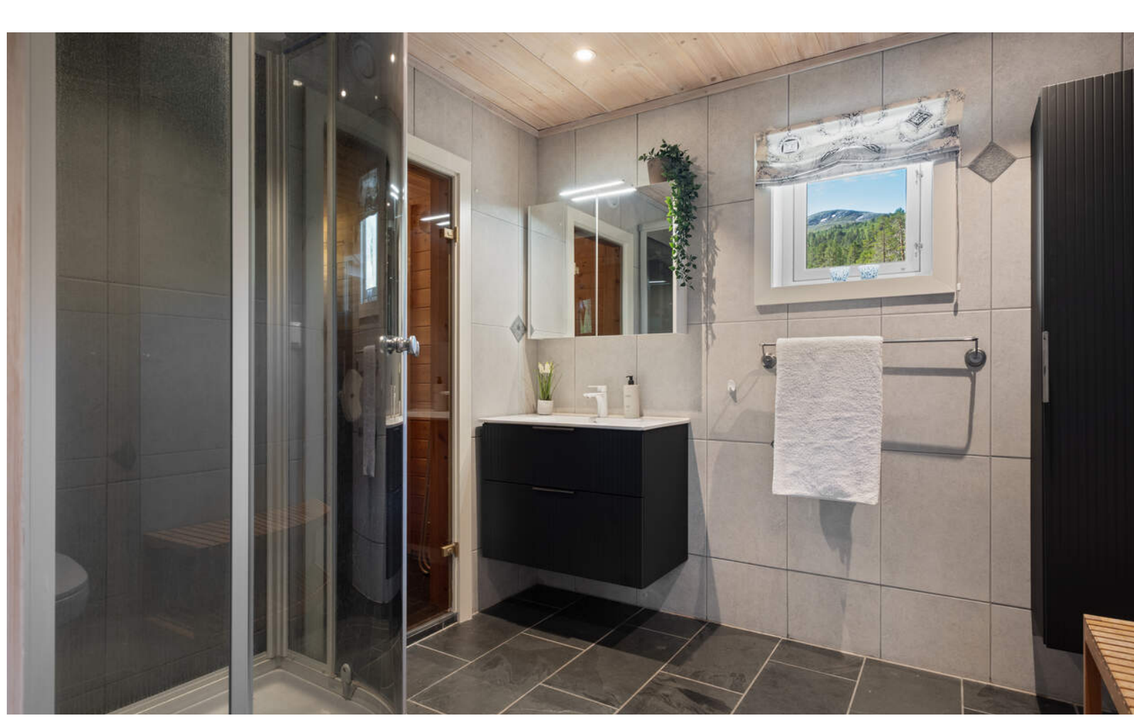




BAD

Helfliset bad innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant.



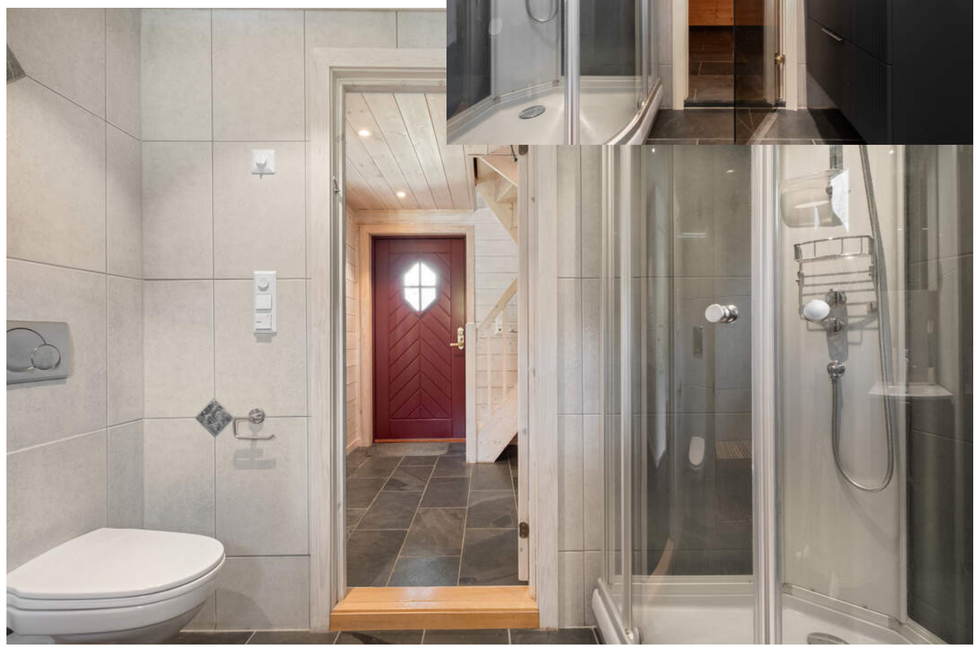




BADSTUE

Badet har også direkte inngang til en egen badstue











ØVRIGE ROM OG INNHOLD

I tillegg inneholder hytten et eget vaskerom, et gjestetoalett og en praktisk bod i 1.etg.

ANNEKS OG BOD

På utsiden av hytten ligger det en romslig utebod samt et koselig anneks med behagelig gulvvarme.



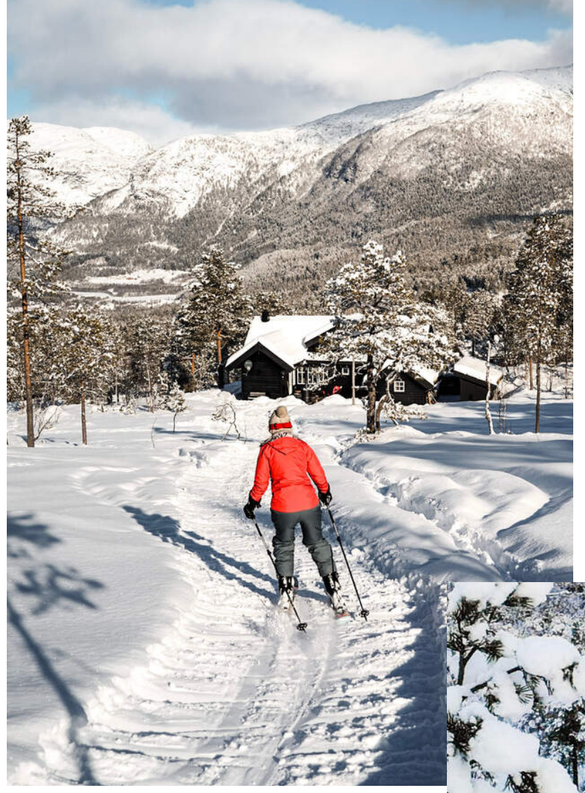


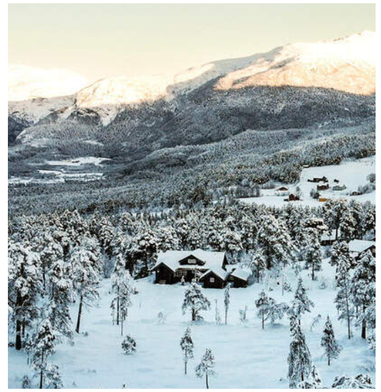


VINTERIDYLL

Selgers egne bilder





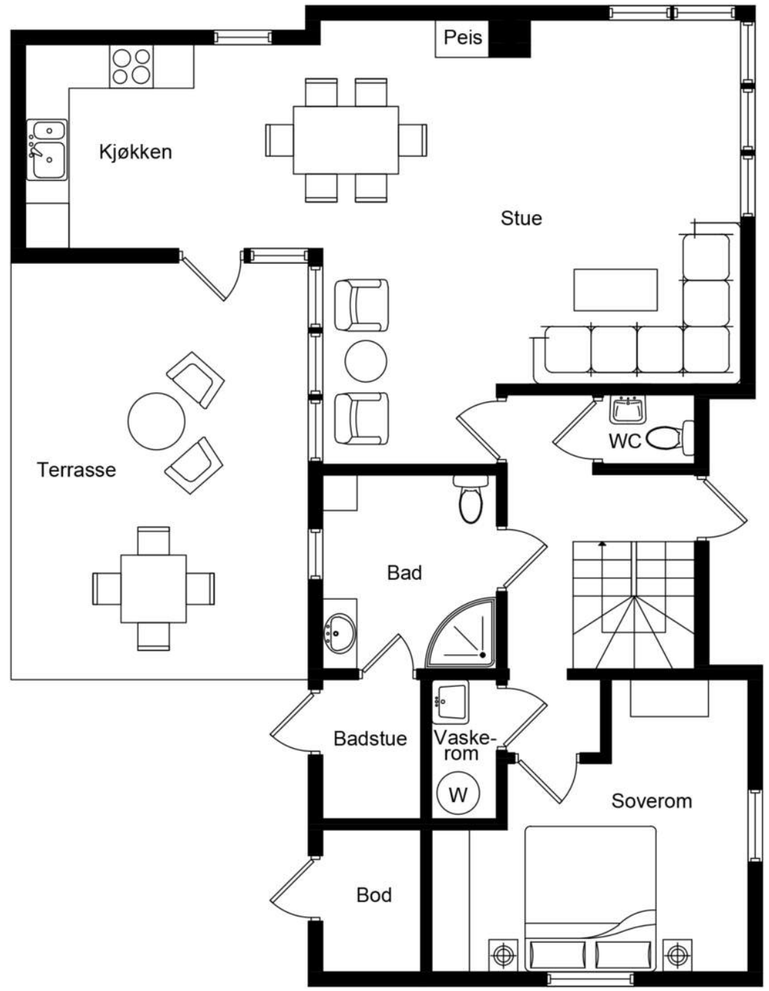




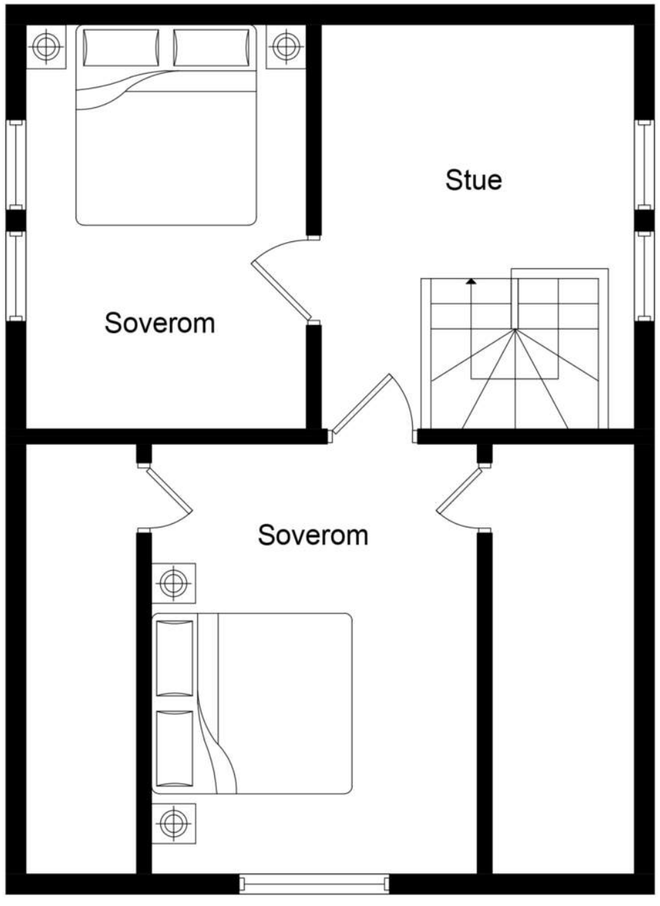


PLANTEGNINGER

Ljosnavegen 288 - 1. Etasje



Ljosnavegen 288 - 2. Etasje



Notater

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt
Oppfylte masser på fjell og bygget ligger over terreng. Det er betonggrunnmur og støpt plate i betong. Svakt skrånende tomt med flate rundt hytta
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2006 og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2006.
Privat vannverk med høydebasseng. Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for hele hyttefeltet.

Årlig festeavgift
9.068,-
Festekontrakt datert
Mandag, 8. november 2004

Regulering av festeavgift
Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ut fra indekstallet for oktober måned. Hvert femte år.
Festetid
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester (fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist).

I henhold til festekontrakten har bortfester forkjøpsrett til bebyggelsen ved overføring eller salg av festeretten. Kjøper gjøres oppmerksom på at selger har varslingsplikt, og må oversende kopi av signert kjøpekontrakt til bortfester innen to uker etter at avtalen er inngått.
Bortfesters transportgebyr
500,-

ØKONOMI

Formuesverdi primær
463.023,- for 2024

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp i 2025:
- Gebyr brannførebygging 678,00 kr
- Eigedomsskatt fritid 2 340,00 kr
Sum 3 018,00 kr

Årlig renovasjonsgebyr kr: 4083,97 inkl. mva.
Fra 01.01.2025 har det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon kr 156,25, inkl. mva. pr. enhet pr. år.
Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).
Kommunale avgifter
3.018,- for 2025

Eiendomsskatt
2.340,- for 2025

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

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

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

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

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.
Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

I tillegg til ordinære kommunale avgifter påløper det kostnader for vedlikehold av vann og avløp på ca. kr 11 627, samt utgifter til brøyting på ca. kr 2 500.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 28.05.2009 som omhandler hytten.
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.

På eiendommen er det i dag oppført totalt tre bygninger: hovedhytte, et anneks og en utebod. Gjeldende reguleringsbestemmelser spesifiserer imidlertid at det på hver enkelt hytteeiendom kun tillates oppført én hytte og ett uthus. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Dette inkluderer risiko for eventuelle fremtidige reaksjoner, krav eller pålegg fra kommunen, som for eksempel krav om riving, retting eller ileggelse av overtredelsesgebyr.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 28. mai 2009

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

4621/327/1/10:
09.11.2004 - Dokumentnr: 2453 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 5 500
Tomteverdi: NOK 270 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Føresegn etter avtale med Forsvaret
Tomta må vera bebygd innan 5 år
Føresegn om overdraging
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2004 - Dokumentnr: 1061 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:327 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1266284 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:327 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Haugslia hyttefelt. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til landbruk, natur- og friluftsformål samt reindrift i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har privat grusvei som deles med grunneier. I vinterhalvåret blir veien brøytet helt frem til hytta etter avtale. Eiendommen er ikke tilknyttet det offentlige vannettet, men har et privat vann- og avløpsanlegg for hele hyttefeltet. Vannforsyningen skjer via et privat vannverk med høydebasseng. Avløpet går til et privat kloakkanlegg med renseanlegg.

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, 26. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 600 000,00 (Prisantydning)

_____
4 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
115 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
116 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
133 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 716 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 733 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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 budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Eier
Liv Alfhild Holler Sivertsen
Thore Ole Sivertsen

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av salgssum. Estimert provisjon kr. 62 100 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 890,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 330.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 290,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 10 000,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 835.

Totale kostnader kr. 88 165.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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
27.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
VOSS kommune
gnr. 327, bnr. 1, fnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18970-2168 **Eiendomsverdi ref nr:** LC8335

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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.

Vedlegg

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 2006
Eigar har hatt boligen siden 2011

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

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eigedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring.

Bad (våtrom) er ifra byggeår, det vil sei alder 20 år. Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Gå til side

Taket har tretak med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Gjennomgående sprosser og spalteventil
Vindu på loft er sidehengslet, rømmningsvei
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Det er malt hovedytterdør som er formfrest og med 2-lags glass
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen som er belagt med bruddskifer

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og flis.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det er trebjelkelag.
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe og vedovn i boligen.
Vedovn er fra 2009
Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen
Det er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er utført med heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad (5,9 kvm)
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest
Det er fremlagt ferdigattest
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 11 mm fall mot sluk, 14 mm/m fra dør og 4 mm/m fra vegg
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er montert ny servant og underskap i 2024
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk/bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom (2,2 kvm)
Våtrommet er opplyst å være oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest.
Ferdigattest
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk 1 mm/m
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det mangler synlig vanntett sjikt, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt innvendig i rommet, med måleresultat 0.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om

Vedlegg

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.
Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom (1,1 kvm
Toalettrom med fliser på golv og panel på vegger og tak
Innreda med servant og toalett
Rommet har ingen ventilasjon/avtrekk

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › 1. Etasje › Badstue (2,8 kvm)
Det er badstue med fliser på golv og trepanel på vegger/tak
Innreda med trebenk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og sentralavtrekk med vifte på kneloft

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er fra 2006, med monterte downlights i 2023 og el-billader i 2024.
Utstyrt med rannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.
Boligen er utstyrt med røropplegg og sugekontakter for sentralstøvsuger, men det er ikke montert sugeenhet/motor.
Anlegget fremstår som et klargjort røropplegg der komplettering med maskin/motor gjenstår for at systemet skal kunne tas i bruk.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Oppfylte masser på fjell
Bygget ligger over terreng
Det er betonggrunnmur og støpt platet i betong
Svakt skrånade tomt med flate rundt hytta

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2006 og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2006
Privat vannverk med høgdebasseng.
Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for heile hyttefeltet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

1. etasje:
Toalettrom er ikke på tegninger
Loft
Eit soverom er omgjort til loftsstue

Anneks

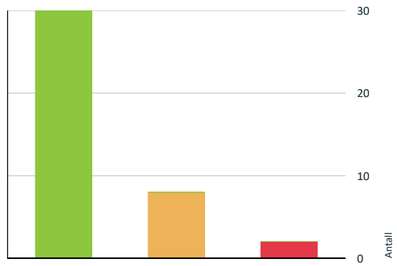
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

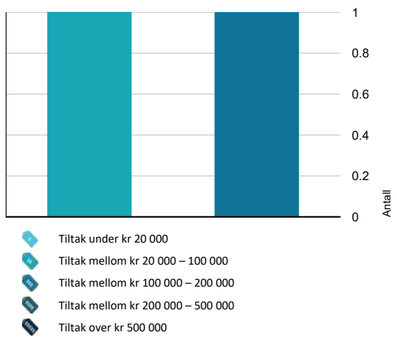
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,1 kvm > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (2,2 kvm) > Overflater gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken (43, 5 kvm) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Badstue (2,8 kvm) > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,1 kvm > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (2,2 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Vedlegg

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har tretak med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er saltak med sperrekonstruksjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør som er formfrest og med 2-lags glass
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen som er belagt med bruddskifer

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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

Radon

Vedlegg

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og vedovn i boligen.
Vedovn er fra 2009
Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen



Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er utført med heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest

1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er fremlagt ferdigattest

1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 11 mm fall mot sluk, 14 mm/m fra dør og 4 mm/m fra vegg

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert skliisikkerhet på gulvet.
• Ingen umiddelbare utbedringstiltak er påkrevd så lenge membranen er intakt og tett, men man må påregne fare for stående vann på gulvflaten. Ved en eventuell fremtidig renovering av våtrommet bør gulvets avretting og fallforhold forbedre



Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Sluk under dusj



Sluk på golv

1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er montert ny servant og underskap i 2024

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk/bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (2,2 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM (2,2 KVM)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest

1. ETASJE > VASKEROM (2,2 KVM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM (2,2 KVM)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk 1 mm/m

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM (2,2 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det mangler synlig vanntett sjikt, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

• Trepanel er et organisk materiale med begrenset egnethet i våtrom og i direkte tilknytning til våtsoner, da det ikke er fuktbestandig på samme måte som moderne våtromsplater eller fliser. Dette er et avvik fra dagens bransjestandard for materialvalg i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Det kreves ingen umiddelbare utbedringstiltak så lenge tettesjiktet og overflatene fungerer og det ikke er påvist fuktskader. Man bør imidlertid holde jevnlig oppsyn med trepanelet i nærheten av vanninstallasjoner (som vaskeromssone/vaskemaskin). Ved en fremtidig oppgradering av rommet bør det etableres nytt tettesjikt og tidsmessige, fuktbestandige veggmaterialer i henhold til dagens bransjestandard.

1. ETASJE > VASKEROM (2,2 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1. ETASJE > VASKEROM (2,2 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM (2,2 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt innvendig i rommet, med måleresultat 0.

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (43, 5 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.
Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger.

Vurdering av avvik:
• Trepanel er et brennbart og organisk materiale med begrenset egnethet i direkte soner ved vanninstallasjoner og kokesoner. Materialvalget gir økt risiko for fuktpåkjenning, svertesopp/råte ved vask, samt branntekniske utfordringer og varmepåkjenning ved komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere et egnet, uorganisk og rengjøringsvennlig sprutbeskyttelsesmateriale (f.eks. glassplate, stålplate eller våtromsplater) over benkeplaten i sonen ved vask og komfyr for å redusere risikoen for fukt- og varmeskader.



Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (43, 5 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM (1,1 KVM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med fliser på golv og panel på vegger og tak

1. ETASJE > TOALETTROM (1,1 KVM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innreda med servant og toalett

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

1. ETASJE > TOALETTROM (1,1 KVM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har ingen ventilasjon/avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > BADSTUE (2,8 KVM)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Det er badstue med fliser på golv og trepanel på vegger/tak
Innreda med trebenk

Vurdering av avvik:

Vedlegg

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Rommet benyttes i dag som lager/bod. Badstueovnen er fjernet, og rommet har derfor ikke lenger funksjon som badstue slik det ble opprinnelig oppført. Overflater og konstruksjoner bærer preg av alder og endret bruk. Det foreligger ingen aktiv funksjon for badstue i rommet.

Det er registrert mangelfull eller svak utførelse i overgangen mellom veggfliser/kantfliser og gulvfliser, ved at det er åpne gliper og manglende/utilstrekkelig fuging i nedre kant mot gulvflisene.

Konsekvens/tiltak
• Dersom rommet ønskes gjenopprettet som badstue, kreves montering av ny godkjent badstueovn med tilhørende el-arbeid utført av autorisert installatør, samt kontroll av branntekniske avstander.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Manglende sprutdeksel: Skapet mangler sprutdeksel (eller sprutskjerm) på innsiden/over fordelere, noe som er en vanlige funksjon for å lede eventuell lekkasjevann trygt ut i skapets bunn og til sluk/lekkasjeindikator.
Manglende kursfortegnelse: Det mangler oversikt/kursfortegnelse over hvilke rom og kraner de enkelte kursene i skapet betjener.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere manglende sprutdeksel i skapet for å sikre korrekt funksjon ved eventuell lekkasje.
Det bør utarbeides og plasseres en oppdatert kursfortegnelse i eller ved fordelerskapet slik at det er enkelt å stenge av vannet til aktuelle soner ved behov

Det anbefales å montere manglende sprutdeksel i skapet for å sikre korrekt funksjon ved eventuell lekkasje.

Det bør utarbeides og plasseres en oppdatert kursfortegnelse i eller ved fordelerskapet slik at det er enkelt å stenge av vannet til aktuelle soner ved behov

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og sentralavtrekk med vifte på kneloft

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



Vifte montert på kneloft

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 18970-2168 Befaringsdato: 23.06.2026 Side: 14 av 23

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er fra 2006, med monterte downlights i 2023 og el-billader i 2024.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røropplegg og sugekontakter for sentralstøvsuger, men det er ikke montert sugeenhet/motor. Anlegget fremstår som et klargjort røropplegg der komplettering med maskin/motor gjenstår for at systemet skal kunne tas i bruk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Oppfylte masser på fjell

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget ligger over terreng

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur og støpt platet i betong

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånade tomt med flate rundt hytta

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2006 og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2006
Privat vannverk med høgdebasseng.
Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for heile hyttefeltet.

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

Vedlegg

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Benyttes av eigar

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Annekset er fundamentert på en plate i betong på grunn med varmekabler i gulv. Bærende konstruksjon i vegger er oppført i et lett bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende trekledning. Taket er konstruert som et speretak med mønet himling innvendig, og er tekket med torv. Avvanningssystemet består av takrenner og nedløp utført i stål. Ytterdøren er formfrest, malt og levert med glassfelt. Vindusinndelingen består av vinduer med 2-lags isolerglass i malte karmer, utstyrt med gjennomgående sprosser og spalteventil. Innvendig er det fliser på gulv og panel på vegger.

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



Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

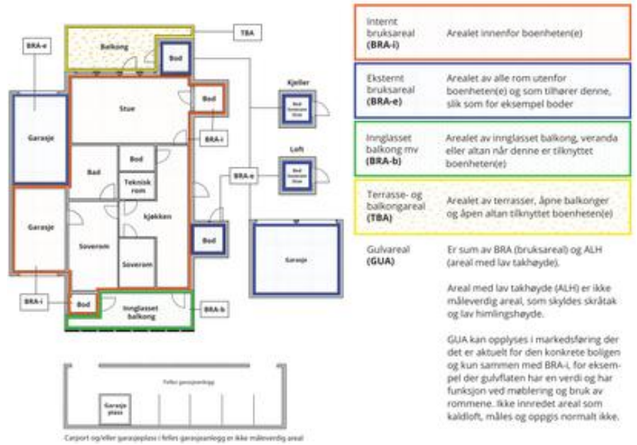
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79	4		83	
Loft	24			24	
SUM	**103**	**4**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang (9,8 kvm), stue/kjøkken (43, 5 kvm), soverom (10,7 kvm), bad (5,9 kvm), badstue (2,8 kvm), toalettrom (1,1 kvm, vaskerom (2,2 kvm)	Bod (3,5 kvm)	
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Dette gjelder loft med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje:
Toalettrom er ikke på tegninger
Loft
Eit soverom er omgjort til loftsstue

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024
Montert el-billader
Nytt blandebatteri og servant med underskap på bad
2023
Nytt tak, montet av Seimen AS
Montert downlights

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Liv Alfhild Holler Sivertsen	Kunde
	Thore Ole Sivertsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	327	1	10	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Ljosnavegen 288	08.11.2004	01.10.2029	

Hjemmelshaver
Sivertsen Liv Alfhild Holler, Sivertsen Thore Ole

Kommentar
Punktfeste
Festeavtale gjelder til den sies opp av fester. Fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist
Ved inngåelse av festekontrakt ble det innbetalt kr 270.000,- til fellesanlegg for vann/avløp/veier

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligg i nytt hytteområde med god utsikt og god solegang
Avstand til Voss sentrum er ca 34 km. Avstand til Bergen er ca 135 km.
Fine turområder hele året

Adkomstvei

Privat veg saman med grunneigar. Vegen er grusa. I vinterhalvåret er vegen brøyta heilt fram til hytta, etter avtale
Parkering ved hytta

Tilknytning vann

Privat vannverk med høgdebasseng. Anlegget er felles for heile hyttefeltet

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for heile hyttefeltet

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Festa tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Servitutter

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

Andre forhold

Område ligger inntil militært øvingsområde, dette kan gi begrensninger på bruken av turområde i perioder

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.04.2005		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.05.2009		Gjennomgått		Nei

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND **27 Jul 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ljosnavegen 288	Ljosnavegen 288	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sivertsen, Liv Alfhild Holler

Selger

Sivertsen, Thore Ole

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny servant og nytt skap

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Seimen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet fra gress til tre

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Seimen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet ut de gamle spottene til LED-lys, installert elbillader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Seimen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vann og avløpsanlegg for hele hyttefeltet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66985089

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Liv Alfhild Holler Sivertsen	**2026-07-27**	**Thore Ole Sivertsen**	**2026-07-27**
Identification		Identification	
Liv Alfhild Holler Sivertsen		Thore Ole Sivertsen	

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

enova

Energiattest

C

Adresse	
Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339276**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24165833**
Gårdsnummer **327**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
171,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
171,92 kWh/m²	**19 316 kWh**

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND

Detaljering

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

Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølelibber 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Solberg Bygg A/S
Bjørgedalen 204 c

5141 FYLLINGSDALEN

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
05/18-6	UTV	CBL	GBNR 327/1/10		28.05.2009

HYTTE - NYBYGG PÅ GNR.327 BNR.1 FESTENR.10 - TOMT C 6

FERDIGATTEST
Jfr. saksnr D FPL 0124/05

Løyve er gjeve 26.04.05.

Gjeld:	***Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)***
Gnr/Bnr:	***327/1/10***
Byggestad:	***Brandset Haugslia ,***
Tiltakshaver:	***Thommy Solberg***
ANSVSØKER:	*Solberg Bygg A/S*
ANSVPRO: Heile tiltaket.	*Solberg Bygg A/S*
ANSVKPR:	*Solberg Bygg A/S*
ANSVUTF: Heile tiltaket.	*Solberg Bygg A/S*
ANSVKUT:	*Solberg Bygg A/S*

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

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

Med helsing
Claes-Borger Landfald
saksbehandlar

Adr.: Uttrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

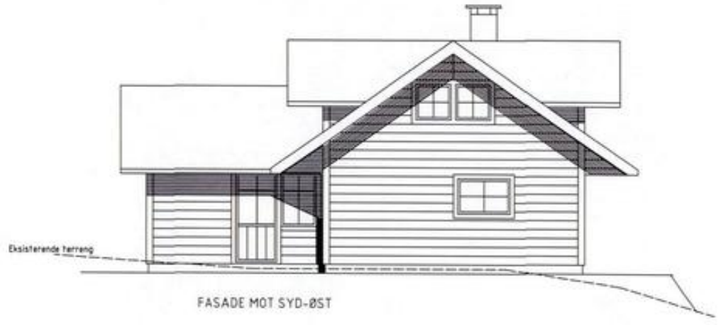
Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh. 5651 9615
Telefaks: 5651 9651

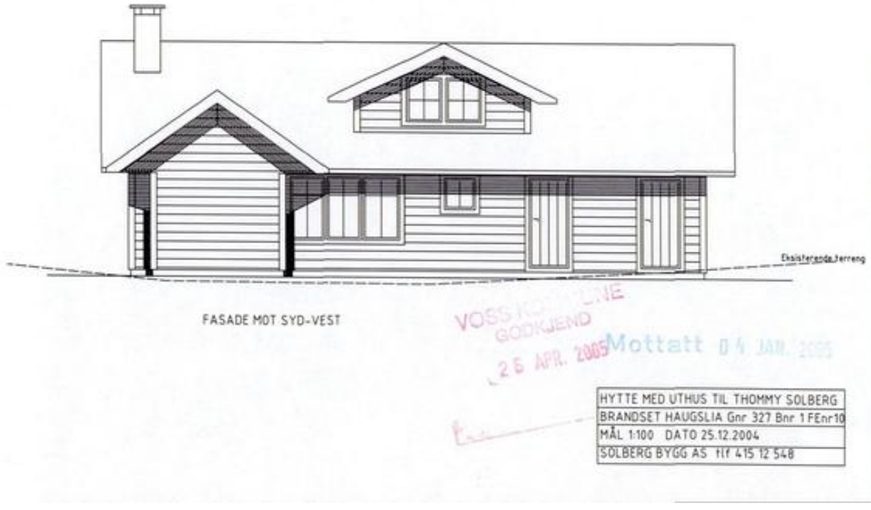
E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no
Nett-adr.: www.voss.kommune.no

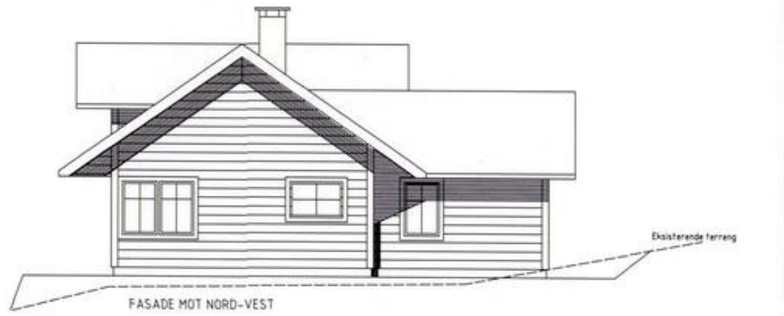
Bankgiro:
8200 06 90100

Foretaksnr.
960 510 542

Kopi til: Thommy Solberg, Postboks 5, 5701 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene


Eksisterende terreng
FASADE MOT SYD-ØST


Eksisterende terreng
FASADE MOT SYD-VEST
VOSS KOMMUNE
GODKJEND
26 APR. 2005
Mottatt 04 JAN. 2005
HYTTE MED UTHUS TIL THOMMY SOLBERG
BRANDSET HAUGSLIA Gnr 327 Bnr 1 FEnr10
MÅL 1:100 DATO 25.12.2004
SOLBERG BYGG AS tlf 415 12 548

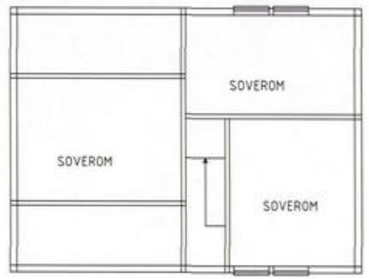

Eksisterende terreng
FASADE MOT NORD-VEST


FASADE MOT NORD-ØST
Eksisterende terreng
VOSS KOMMUNE
GODKJEND
26 APR. 2005
Mottatt 04 JAN. 2005
HYTTE MED UTHUS TIL THOMMY SOLBERG
BRANDSET HAUGSLIA Gnr 327 Bnr 1 FEnr10
MÅL 1:100 DATO 25.12.2004
SOLBERG BYGG AS tlf 415 12 548

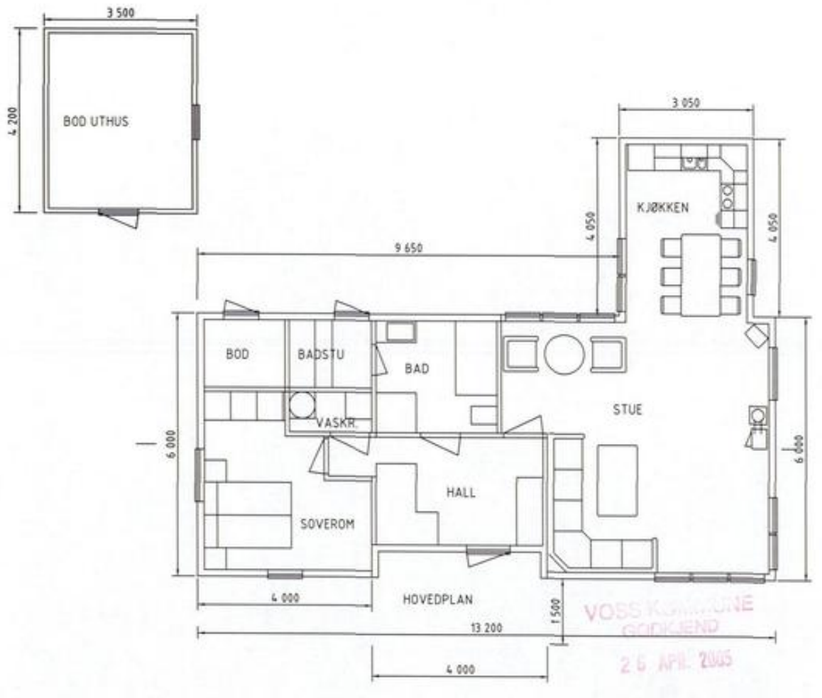
SNITT

HYTTE MED UTHUS TIL THOMMY SOLBERG
BRANDSET HAUGSLIA Gnr 327 Bnr 1 FEnr10
MÅL 1:100 DATO 25.12.2004
SOLBERG BYGG AS tlf 415 12 548

VOSS KOMMUNE
GODKJEND
26 APR. 2005
Mottatt 04 JAN. 2005



HEMSEPLAN



HYTTE MED UTHUS TIL THOMMY SOLBERG
BRANDSET HAUGSLIA Gnr 327 Bnr 1 FEnr10
MÅL 1:100 DATO 25.12.2004
SOLBERG BYGG AS tlf 415 12 548

VOSS KOMMUNE
GODKJEND
26 APR. 2005
Mottatt 04 JAN. 2005



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/2453/52
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 14:39
Side 1 av 7

FOR TINGLYSING

TINGLYST
09 NOV. 2004
VOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 2453

FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

Returadresse

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter den lov tomtefesteloven (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106)

Doknr: 2453 Tinglyst: 09.11.2004 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
1235	Voss	327	1	10	

2. Bortfestes av

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn	Ideell andel
12101071519[redacted]	TRYGVE VIDAR HAUGE	1/1

3. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn:	Ideell andel
11011015[redacted]	Thommy Solberg	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr 5500,-

Tomteverdi
Kr 110.000,-

5. Festetid:
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester. Opprettet (dato): 8/11-04

6. Panterett for festeavgiften
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de tre siste år. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses.

VEDLEGG : AVTALE MED FORSVARET

Sett a 4 stk. hvorav 1 for tinglysing: 529-2651-7
Pakker a 25 stk. vanlige: 529-2652-5
Pakker a 25 stk. for tinglysing: 529-2653-3
Landbruksforlaget, p.b. 9303, Grønland, 0135 Oslo, tlf: 23 15 89 20

Kontraktformularet er utarbeidet februar -02 av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Ettertrykk forbudt

8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder: (stryk det alternativet som ikke passer)

a) Punktfeste
på eiendom HAUGE g.nr. 327, b.nr. 1
Koordinat avmerket på plankart.
x = 310782 y = 34267
Tomta gis nr. C6 i HAUGSLIA HYTTESENTER (hyttefeltets navn).

eller

b) Feste av avgrenset areal
på eiendommen ..... g.nr. ....., b.nr. .....
Tomta er oppmålt jf. vedlagte delingsforretning hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er .....daa.
Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.
Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse
Fester gis rett til å sette opp ett – 1 – fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser, krever bortfesters godkjenning. Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelser, kan bortfester kreve festeavgiften justert opp.

10. Oppsigelse
Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.
Fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist.

11. Innløsning
Festeren kan ikke kreve innløsning av tomta.

12. Festeavgiftens betaling og regulering
Festeavgiften betales forskuddsvis den 1.DES hvert år. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres ~~hvert år~~/hvert 5 år. (Stryk det som ikke passer.)

Festeavgiften kr 5500 er en avkastning av tomteverdi kr 110.000 pr. i dag beregnet etter 5 % av tomtas verdi.

Ved kontraktsinngåelsen velges en av følgende reguleringsmåter: (stryk de alternativ som ikke passer)

enten
a)
Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringstidspunktet.
Festeavgiften skal gi en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller
b)
Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Avgiften beregnes ved å benytte indekstallet for OKT måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for OKT måned året før ny avgift trer i kraft.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

eller

c)
Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgiften gir en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.
I mellomliggende år reguleres festeavgiften i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, ved å benytte indekstallet for ..... måned for festeavgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for ..... måned året før ny avgift trer i kraft.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter
Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr 270.000

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon, vann , avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.

14. Veg, atkomst, parkering osv.
For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til. Der adkomstvei eies av veiforening, må fester inngå egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett til veien. Der det ikke er vei, plikter festeren å være med på å dekke opparbeidingskostnadene til vei.
Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting for vei som han bruker. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

15. Råderett over tomta
Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.
Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

(Stryk det alternativet som ikke skal brukes)
a) Punktfeste:
Festeren har samme fysiske rådighet over festetomta til bruk innenfor festeformålet som en eier har. Fordi denne festekontrakten er et punktfeste uten klart definerte grenser, kreves likevel bortfesters samtykke for større inngrep på tomta.
Bortfester kan drive hogst i området, men plikter å ta hensyn til bl.a. hytter slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesters eiendom.

b) Feste av et avgrenset areal:
Festeren har samme fysiske råderett over festetomta til bruk innenfor festeformålet som eier har. Trær på tomta kan likevel bare fjernes med grunneiers samtykke. Trærne er bortfesters eiendom

16. Framtidig utvikling
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert 19.06.03, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold.

17. Byggeplikt
Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett
Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan festeavgift pålopt etter overføring fortsatt kreves inn hos forrige fester.

19. Forkjøpsrett
Bortfester har forkjøpsrett til bebyggelsen ved overføring av festeretten, med unntak for overføring til nærstående familie (jf. § 8 i Lov om løysingsrettar). Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende ved overføringer i kontraktsperioden.
~~Taksten fastsettes til bygningsmessig verdi av hytte med fradrag for forringelse, uten hensyn til tomt og beliggenhet idet festetomtens markedsverdi tilhører bortfester.~~
Tomtefester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift.

20. Mislighold – heftelser
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer.
Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysing/omkostninger
Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt, bæres av fester.
Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr 500,-. Dette gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

22. Kontraktsforutsetning
Denne kontrakt er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Andre bestemmelser
(Eventuelle begrensninger i adgangen til å drive forretningsvirksomhet eller særskilte bestemmelser om tvistemålsløsninger mv.)

.....
.....
.....
.....
.....

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysingseksemplar hvorav bortfester og fester har ett hver.

24. Underskrifter

Sted og dato: Hauge 8/11-04

Bortfesters underskrift: Trygve Vidar Hauge
Gjentatt med blokkbokstaver: TRYGVE VIDAR HAUGE

Festers underskrift: Thommy Sollberg
Gjentatt med blokkbokstaver: Thommy Sollberg

AVTALE

1. PARTER

Mellom Staten v/Forsvarsdepartementet, heretter benevnt Forsvaret og Leif Inge Hauge, gnr 327, bnr 2, Trygve Vidar Hauge, gnr 327, bnr 1, Kari Nordanger gnr 329, bnr 2 og Asbjørn Lunde, gnr 329, bnr 1 i Voss kommune, heretter benevnt grunneierne er følgende avtale inngått:

2. AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

Grunneierne har planer om å etablere hyttefelt i randsonen av Forsvarets skyte- og øvingsfelt på Mjølfjell/Brandseth. Prosjektet er fremmet i reguleringsplan av mai 2002 til Voss kommune, og dekker deler av gnr 327, bnr 1 og 2 og gnr 329, bnr 1 og 2, se vedlagte kart datert 10.07.03. Forsvaret har kommet med innsigelse til denne planen. Denne innsigelsen trekkes tilbake under forutsetning av at grunneierne godtar nedenfornevnte forpliktelser for hyttefeltet.

3. GRUNNEIERNES FORPLIKTELSER

3.1 Grunneierne aksepterer med dette ulempene som måtte følge av Forsvarets virksomhet i og bruk av skyte- og øvingsfeltet, herunder støy- og ferdselsrestriksjoner ved øvelser. Dette gjelder både for Forsvarets nåværende og framtidige bruk av skyte- og øvingsfeltet på dagens nivå.

3.2 Grunneierne skal sørge for at denne avtalen blir tinglyst som hefte på avtale mellom grunneierne og hyttekjøperne. Det vil si at denne avtalen skal være del av avtale mellom grunneierne og hyttekjøperne.

3.3 Grunneierne er videre forpliktet til å levere relevant informasjon om nåværende og framtidig bruk av skyte- og øvingsfeltet til potensielle hyttekjøpere.

4. DIVERSE BESTEMMELSER

4.1 Denne avtalen gjelder så lenge Forsvaret har virksomhet i skyte- og øvingsfeltet.

4.2 Avtalen kan tinglyses. Kostnader til dette bæres av Forsvaret.

4.3 Denne avtalen består av 2 sider.

4.4 Avtalen er utferdiget i 5 likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder ett eksemplar hver.

11/8 2003

for FORSVARSBYGG

Leif Erik Olsen
Distriktssjef
Eiendomsutvikling

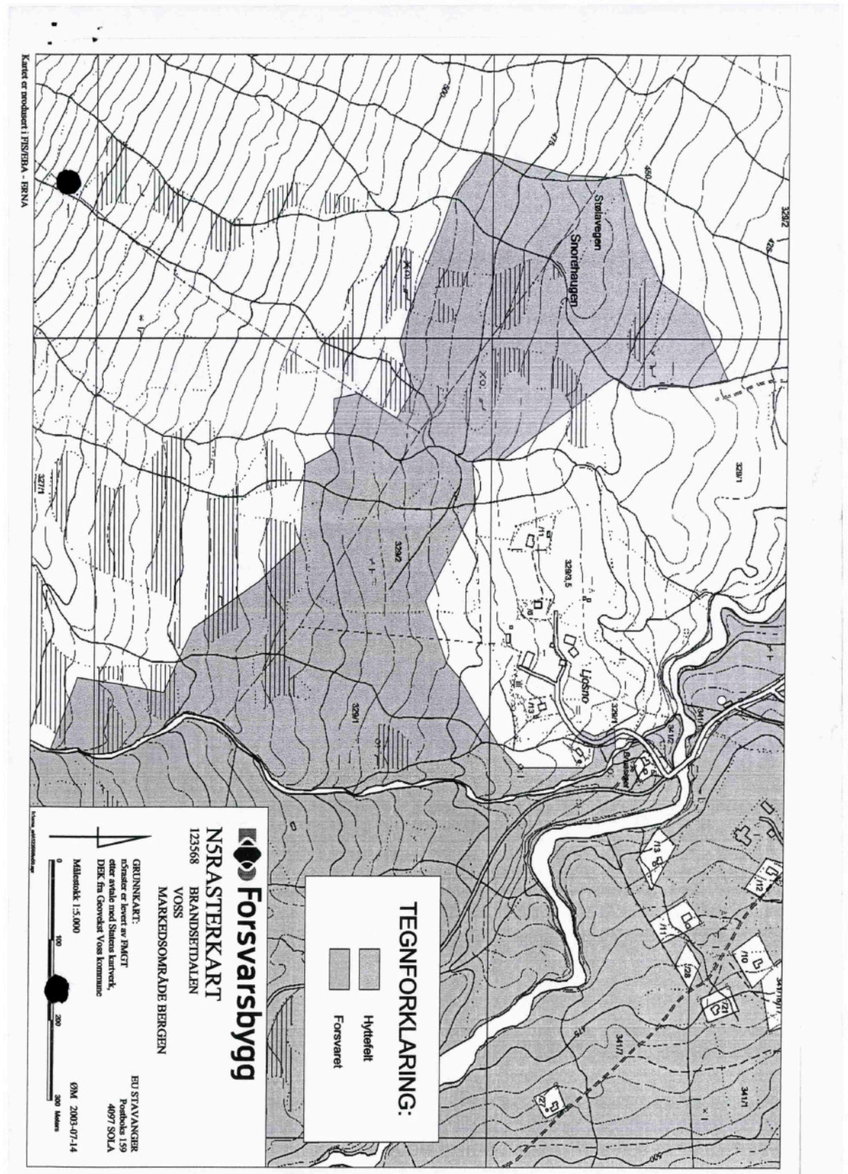
16/7 2003

Leif Inge Hauge
Fnr 181057 [redacted]
Gnr 327, bnr 2

Trygve Vidar Hauge
Fnr 200759 [redacted]
Gnr 327, bnr 1

Kari Nordanger
Fnr 310144 [redacted]
Gnr 327, bnr 2

Asbjørn Lunde
Fnr 180373 [redacted]
Gnr 329, bnr 1



Voss kommune

Kommunalavdeling for tekniske tenester

Reguleringsføresegner

P-ID 09011 Haugslia Hyttefelt - endring 2009

Utarbeidd av: *Asplan Viak, 16.11.09*

Forslag datert: 16.11.2009
Vedtatt i Voss kommunestyre 27.05.2010, sak 42/10 Sign:……

Arkivsak i Voss kommune: 09/931
Sakstittel: Reguleringsplan -Haugslia hyttefelt - endring 2009

Planidentitet: 09011

Saksbehandlar i Voss kommune: Berit Marie Galaaen Sign…….

Saksbehandling:

- Kunngjøring om oppstart av planarbeid 20.08.2009
- Reguleringsplankart og føresegner sist revidert 16.11.2009
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn den 17.12.09, sak 123/09
- Utlegging til offentleg ettersyn frå den 19.12.09 til den 12.02.10
- Innstilling frå FPL om godkjent plan den den 06.05.10, sak 43/10
- Vedtak i Voss kommunestyre den 27.05.10, sak 42/10
- Kunngjering av godkjentplan – Hordaland avisa 05.06.10

Føresegnene er knytte til plankartet, teikn. 805.001 sist dagsett 16.11.09, og gjeld for det området som er vist med plangrense.

Plankartet dagsett 16.11.09 er endra i høve til tidlegare gjeldande plan (*som vart vedteken av kommunestyret 19.06.03, sak 0042/03 og med mindre endring vedteken i formannskap plan/økonomi 15.04.04*).

Desse føresegnene er uendra i høve til føresegner dagsett 06.08.03 (*jf. kommunestyret sitt vedtak 19.06.03*).

Illustrasjonsplan sist dagsett 16.11.09 er retteleiande for stikkvegar i hyttefelt.

Pkt. 0.0 gjeld for heile eller større deler av planområdet.

Reglane er elles redigerte slik i samsvar med inndelinga i §25 i plan- og bygningslova:

25.1 BYGGJEOMRÅDE
25.2 LANDBRUKSOMRÅDE
25.3 TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)

25.5 FAREOMRÅDE

25.6 SPESIALOMRÅDE

25.7 FELLES OMRÅDE
25, andre ledd – KOMBINERTE FØREMÅL

0.0 GENERELT

Eksisterande terreng, vegetasjon m.v. skal takast vare på i størst mogleg grad.

Det skal takast spesielt omsyn til vern av beitefurer.

Fylling/skjering knytt til felles vegareal (FV - jf. 25.7) kan, der det er naudsynt, førast inn på tilgrensande areal som er regulerte til andre føremål.

25.1. BYGGJEOMRÅDE HYTTER

Området skal i hovudsak brukast til byggjeområde for hytter med tilhøyrande anlegg.

Det kan drivast ei varsam form for skogsdrift, men ein skal ikkje fella meir enn 1/3 av skogen. Fellinga skal vera jamt fordelt, og det skal takast omsyn til hytter og tilhøyrande anlegg.

a. Vegutløysing, parkering
Det kan ikkje byggjast ordinær køyreveg i områda. Det kan likevel byggjast enkle stikkvegar som i sommarhalvåret kan nyttast med bil for naudsynt nyttetrafikk til hytteeigedomane.

Desse stikkvegane skal tilpassast med minst mogleg terrenginngrep og i størst mogleg grad vera felles for hytter i same gruppe – jf. illustrasjonsplanen, som er rettleiande. Når utbygging skal ta til i eit felt skal det, som del av første melding om tiltak, følgja ein plan for alle stikkvegar i det aktuelle feltet.

Parkering skal skje i regulerte område for felles parkering (FP, jf. reglar under 25.7).

b. Plankrav for hytter

Som del av melding om tiltak, skal det leggjast fram situasjonsplan som syner m.a. bygningar og eksisterande/planlagd terrengutforming. Sokkelhøgd eller høgd på topp grunnmur skal førast på planen.

c. Utbyggingsform

Det kan ikkje frådelast tomter.

d. Plassering av bygningane

På kvar einskild hytteeigedom kan det tillatast ei hytte og eitt uthus.

Sjølve hyttene skal plasserast innafor sirklar med radius 10 m som er vist på plankartet. Uthus på inntil 15 m2 kan plasserast heilt eller delvis utafor sirkelen, men likevel slik at dei rører denne.

e. Bebygd areal

Maks. bebygd areal (BYA) for kvar hytte er 95 m^2. I tillegg kan det byggjast eitt frittliggjande uthus på opp til 15 m^2

f. Møneretning

Møneretninga skal vera omlag parallell med kotane der bygningane ligg. Mindre deler av bygningar kan ha møneretning vinkelrett på dette.

g. Bygningane si høgde og takform

Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 35 grader.

Maksimal mønehøgd for hyttene skal vera 6,5 m og for uthus 4,0 m målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen. Maksimal gesimshøgd for hyttene skal vera 4,5 m.

h. Utforming av bygningar og uteareal

Største breidde på hytter skal vera 8 m og på buer/uthus 4 m.

Taktekking skal vera torv, tre eller skifer. Pappshingel kan og godtakast. Fasadekledning skal vera i tre eller naturstein. Bygningane skal ha mørke fargar eller tilpassa «tømmerfarge».

Det skal ikkje setjast opp gjerde eller flaggstenger.

Parabolantenner o.l. kan tillatast berre som fellesanlegg for minst 5 hytter som grensar naturleg til kvarandre. Slike anlegg skal ha ei diskret plassering.

i. Avtale

Før fysisk opparbeiding innan planområdet kan ta til, skal det føreliggja tinglyst avtale mellom grunneigarane (utbyggjarane) og forsvaret.

j. Område for leik og fritidsaktivitetar

Innan området kan det etablerast mindre område for leik- og fritidsaktivitetar.

Voss kommune – Vedtak dato: 27.05.2010

25.2. LANDBRUKSOMRÅDE – L

Området skal nyttast til skogbruk som i dag. I område L1 er det opparbeidd skogsveg.

25.3. TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG) – KV

a. Arealbruk

Området skal nyttast til kommunal køyreveg som i dag.

b. Tiltak utafor planområdet

Avkøyrsle med E16 skal oppgraderast til kryss. Utforming skal godkjennast av Statens vegvesen. Statens vegvesen avgjer rekkjefølgje i tiltaka og når tiltaka skal vera gjennomført.

25.5. FAREOMRÅDE

HØGSPENNINGSANLEGG/NETTSTASJON

I området skal det plasserast nettstasjon for straumforsyning

25.6 SPESIALOMRÅDE

FRISIKTSONER VED VEG

I områda skal det vera fri sikt ned til ei høgd av 0,5 m over planet i tilgrensande vegbaner.

FRILUFTSOMRÅDE – FRI1, 2 og 3

Skogsdrifta i områda skal kunna halda fram. Drifta skal vera varsam og baserast på den naturlege vegetasjonen. Ein skal ikkje fella meir enn 1/3 av skogen. Fellinga skal vera jamt fordelt.

For enkeltområda gjeld elles:

FRI2 er buffersone langs Ljosegrovi og ein skal der ta spesielt omsyn til grova og til terreng/vegetasjon. I området kan det likevel, sør for kt. 510, plasserast borebrønnar og leidningar knytt til vassforsyningsanlegg. Anlegga skal tilpassast terrenget best mogleg, og det må takast spesielt omsyn til grova.

Gjennom FRI3 skal det framleis liggja ein tursti. Stien skal tilpassast for lett kryssing av FV1.

Voss kommune – Vedtak dato: 27.05.2010

25.7 FELLES OMRÅDE

GENERELT FOR FELLES VEGAR OG PARKERINGSANLEGG – FV, FP

Det skal takast omsyn til naudsynte frisiktsoner m.a. i kryss og svingar. I desse sonene skal det vera fri sikt ned til ei høgd av 0,5 m over planet i tilgrensande vegbaner.

Vegskjeringar og fyllingar skal tilplantast eller tilstellast på annan tiltalande måte.

Vegane er avmerka med full reguleringsbreidd. Innafor området skal det opparbeidast køyrebane, møteplassar, skulder og naudsynt grøft og gjerdeavstand.

FELLES TILKOMSTVEG OG HYTTEVEG – FV1

Vegen skal sikrast med felås eller liknande i den tid beitedyr er ute på beite. Dette gjeld også under opparbeiding av vegen.

Vegane er felles for:

- hyttefeltet med tilhøyrande anlegg
- landbruks/skogbrukstrafikk i samsvar med eigartilhøva i området
- tilkomst til eventuelt framtidig skianlegg (gjeld berre strekninga frå kryss med kommunal veg og opp til F/P – kombinert friluftsomr./privat veg)

Vegane skal ikkje nokon stad vera brattare enn 1:10 (10%). I kryssområdet skal det avflatast.

FELLES VEG MOT VASS/AVLAUPSANLEGG – FV2 og 3

Vegane er felles for:

- tilkomst til h.v. L/VA (avlaupsanlegg) og F/VA2 (vassforsyningsanlegg)
- landbruks/skogbrukstrafikk i samsvar med eigartilhøva i området
- tilkomst til stikkvegar mot hytter i samsvar med illustrasjonsplan

Vegane skal ikkje nokon stad vera brattare enn 1:8. For FV3 kan det likevel tillatast stigning opp til 1:6 på strekninga sør for område H. I kryssområde skal det avflatast.

FELLES VEG MOT GAMAL SKOGSVEG – FV4

I området kan det opparbeidast ein enkel veg som skal vera felles for:

- skogbrukstrafikk i retning mot den gamle skogsvegen i vest
- stikkveg mot hytte A1

FELLES PARKERINGSPLASS – FP1, 2, 3 og 4

Det skal i områda til kvar tid vera min. 1,5 opparbeidd bilplass pr. bygd hytteeining.

I kvart av områda kan det opparbeidast maksimalt:

FP1- 35 plassar (vestre og austre del til saman)

FP2- 20 plassar

FP3- 50 plassar

FP4- 20 plassar(vestre og austre del til saman)

Plassane skal nyttast av naturleg tilliggjande hytteeiningar. FP3 skal dessutan nyttast til felles parkeringsplass for heile hyttefeltet i spesielle situasjonar.

Plassane skal delast inn med grøne belte. Som del av melding om tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som syner total løysing for heile det aktuelle området (FP1, FP2…) med grøntinnslag osv. samt eventuell etappevis/framtidig utbygging.

25, andre ledd – KOMBINERTE FØREMÅL

LANDBRUK/VA-ANLEGG – L/VA

I området skal det byggjast reinseanlegg for avlaupsvatn med tilhøyrande tiltak.

Bygningar skal utformast i samsvar med reglane for hytter, så langt det høver, jf. 25.1 oppom.

Slamavskillarar m.v. skal vera nedgravne.

Arealet skal nyttast til skogsdrift i den grad det kan kombinerast med reinseanlegg m.v.

FRILUFTSOMRÅDE/VA-ANLEGG – F/VA 1 OG 2

I områda kan det byggjast vassforsyningsanlegg med tilhøyrande tiltak.

Bygningar skal utformast i samsvar med reglane for hytter, så langt det høver, jf. 25.1 oppom.

Høgdebasseng m.v. skal vera nedgravne.

Arealet skal nyttast til friluftsområde i den grad det kan kombinerast med reinseanlegg m.v. – då i samsvar med reglane som gjeld for FRI-2 (jf. 25.6 oppom)

FRILUFTSOMRÅDE/PRIVAT VEG – F/P

Området skal nyttast til frilufstområde i samsvar med reglane under 25.6, FRI 1 oppom.

Dersom det vert vidare utbygging med skianlegg m.v. sør for planområdet, skal F/P nyttast til privat veg for utløysing av skianlegg, skogsdrift m.v.

Utskriftsdato: 17.06.2026

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.**	327	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	10	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND								

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**
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Eigedomsskatt fritid	2 340,00 kr
Sum	**3 018,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eigedomsskatt fritid	0%	1114400	3.10	1/1	0 %	3 454,00 kr	2 302,66 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	**4 268,00 kr**	**2 845,32 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.

Utskriftsdato: 17.06.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	327	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	10	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND								

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 900 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** OM560
	Delareal 900 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** OM560_3
	Delareal 900 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Delareal	900 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	OM 530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123509011
Navn	Haugslia hyttefelt - Endring 2009
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1439/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 875 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** FS
	Delareal 19 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FO

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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



Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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:
Ljosnavegen 288, 5713 VOSSESTRAND. Gnr. 327, bnr. 1, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260117
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

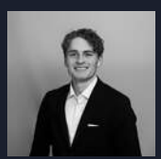
LEGITIMASJON

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

LEGITIMASJON

Notater

proaktiv.no



Anders Brendehaug Østlie
Eiendomsmeglerfullmektig
99 15 11 65
abo@proaktiv.no

PROAKTIV

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