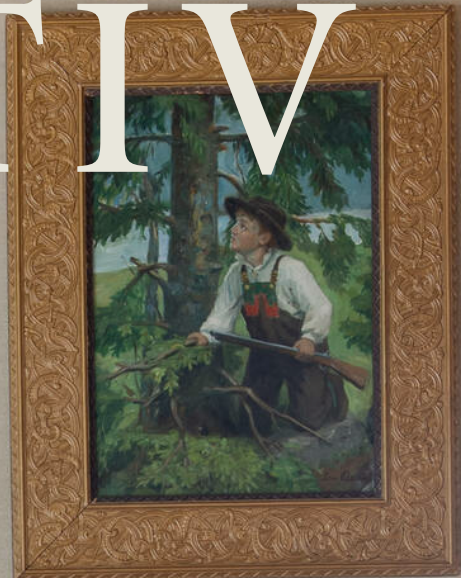
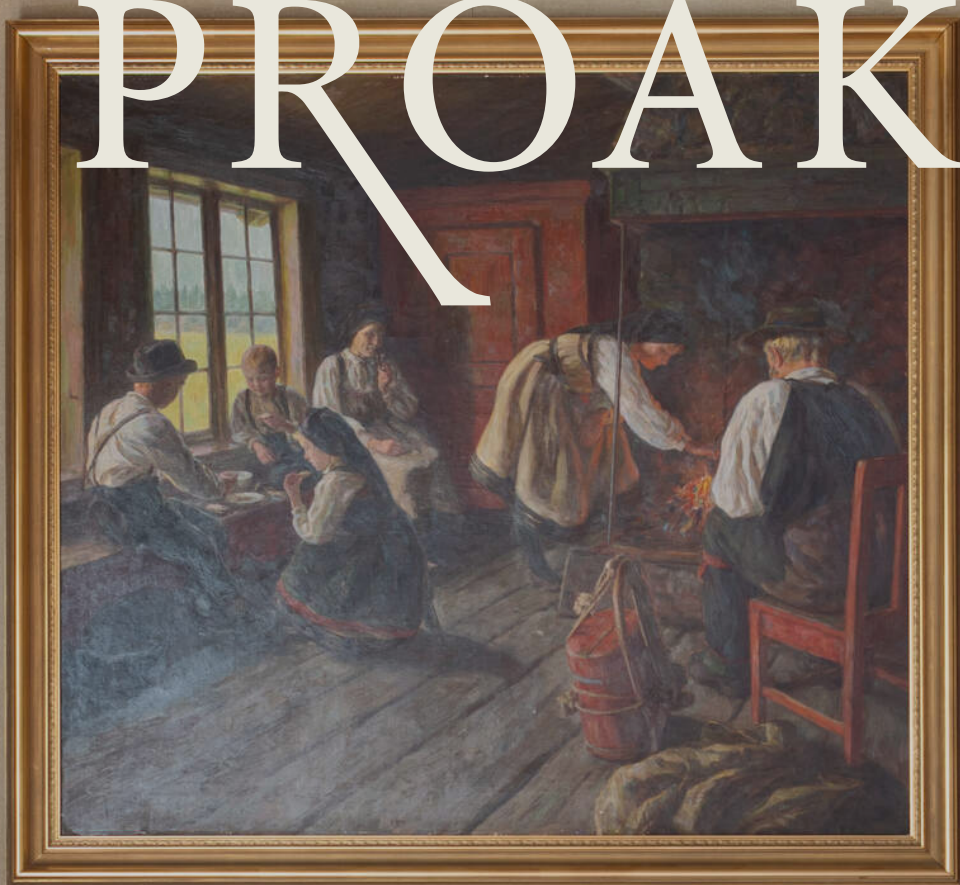


# PROAKTIV



## Arkitekttegnet enebolig m/carport

Sentral beliggenhet, kun et  
steinkast fra Vangen

LEKVEBAKKEN 21



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

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

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Arna & Åsane

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

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



## VOSS SENTRUM

Sentralt beliggende arkitekttegnet enebolig med carport - betydelig oppussingsbehov og gode utviklingsmuligheter.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Lekvebakken 21, 5704 VOSS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 47, bnr. 329, i Voss kommune

**Prisantydning:** 5.300.000,-

**Omkostninger:** 133.590,-

**Totalpris:** 5.433.590,-

**Kommunale avgifter:** 10.472,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1969

**Rom/soverom:** 5/4

**BRA:** 232 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 209 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:**  
Oppstillingsplass på egen tomt.  
Parkering i carport.

**Tomt:** 754.1 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: E.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	48	77	82
Vedlegg	Egenerklæring	Energiattest	Ferdigattest
83	120		
Tegninger	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommuniserte tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangss" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner:  
**Rakel Søvik**



**Rakel Søvik**  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
**Mobil:** 41 46 45 23  
**E-post:** rhs@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Velkommen til Lekvebakken 21

Arkitekttegnet enebolig med sentral beliggenhet, kun et steinkast fra Vangen, med kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Eiendommen skilter med en romslig tomt med gode solforhold hele dagen, som gir fine muligheter for å etablere hyggelige uteplasser, hage eller lekeområder. Boligen har et betydelig oppussingsbehov og fremstår som et spennende prosjekt for den som ønsker å skape sitt eget hjem. Her er det gode muligheter for modernisering og tilpasning etter egne behov og ønsker. Planløsningen kan videreutvikles, og eiendommen har et potensial for å bli en attraktiv og funksjonell bolig i et etterspurt område. Dette er en sjelden anledning til å sikre seg en sentralt plassert eiendom med utviklingsmuligheter og gode kvaliteter i tomten.

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
**Rakel Søvik**

«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](mailto:Voss@proaktiveiendom.no)

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



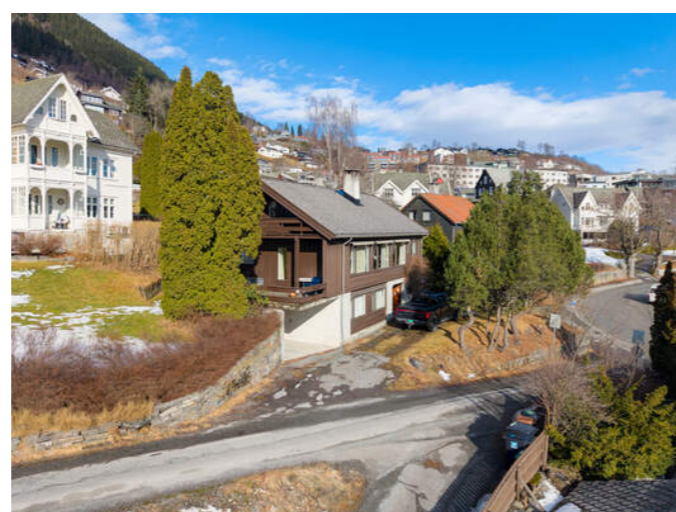
# VOSS SENTRUM

**Kommune:** Voss / **Område:** Voss sentrum

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

## Beliggenhet

Attraktiv og sentrumsnær enebolig på opparbeidet tomt, med supersentral beliggenhet. Strålende utsikt over deler av Gråside og med gode solforhold året rundt. Herfra har man gangavstand til Vangen med kort vei til skoler for alle alderstrinn, flere barnehager, offentlig kommunikasjon, fine turområder og gode servicetilbud. Jobber du på Voss Sjukehus er det kort gangavstand dit. På Vangen finnes alt av hverdagens nødvendigheter og varierte aktivitetstilbud. Knutepunktet på Voss befinner seg også her, hvor man har gondolbane og buss-/togstasjon vegg-i-vegg med hverandre. I Prestegardsmoen nede ved Vangsvatnet har du også mange fine turmuligheter året rundt. Vossabygda arrangerer en rekke velkjente festivaler og arrangement, som fotballturneringen Voss Cup, Ekstrem sportveko, Vossjazz, Smalahovesleppet og Osafestivalen. Voss Ski- og Tursenter er bare en kort kjøretur unna, her tilbys fantastiske langrennsløyper og et nydelig helårs



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Lekvebakken Linje 964	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Voss stasjon Linje F4, R40	7 min 🚶 0.6 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 37 min 🚗

## DAGLIGVARE

Kiwi Vangen	5 min 🚶
Spar Voss	6 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Vangen	7 min 🚶
📦 Vitusapotek Vossevangen	5 min 🚶

## SPORT

🏃 Rogne vid.skule Aktivitetshall	5 min 🚶 0.4 km
🏃 Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏃 MOVA Vangsgata	5 min 🚶
🏃 SKY Fitness Voss	8 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Tinghusplassen	6 min 🚶
🚗 Voss Strandavegen	8 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



turområde.

## Bebyggelse

Etablert boligområde med eneboliger og blokkbebyggelse.

## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens

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

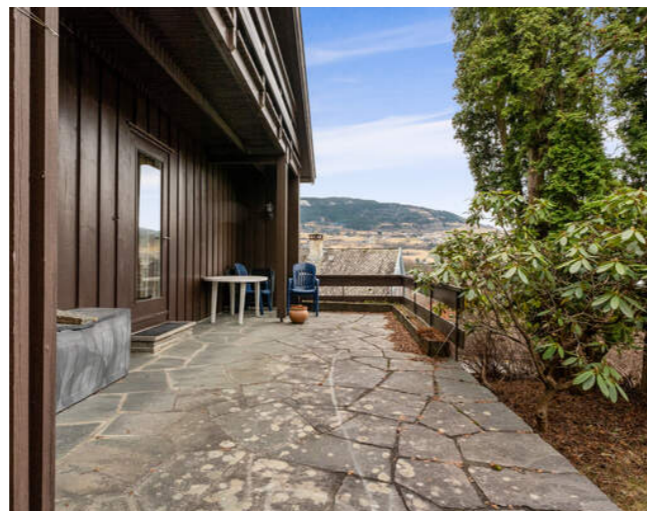
hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i Voss sentrum.

#### Skolekrets

Vangen.



#### SKOLER

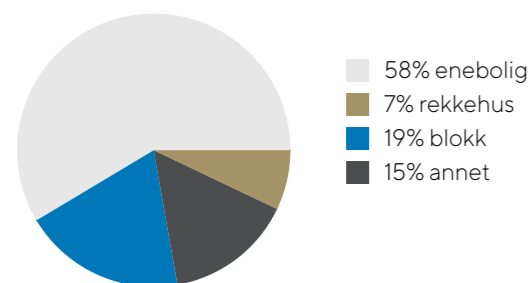
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	21 min 1.5 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	6 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Voss gymnas 370 elever	10 min 0.9 km
Voss vidaregåande skule	5 min

#### BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	7 min 0.6 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	20 min 1.4 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL LEKVEBAKKEN 21

Vi starter utendørs – boligen har hage og uteplasser i forskjellige soner med gode utviklingsmuligheter.

## Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.  
Parkering i carport.

## Tomtestørrelse

754 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er av god størrelse og er beplantet med trær, busker, diverse blomster og gressplen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen i grunnen er fra opprinnelig byggeår, og utførelse samt tilstand er ikke kjent.  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.  
Forstøtningsmurer er utført i naturstein.  
Tomten er skrånende. Det finnes en oljetank av ukjent type. Oljetanken er fra 1969.  
Taktekkingen består av eternittplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.  
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjoner fra stige.  
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader som en nærmere

besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Takrenner, nedløp og beslag er i metall.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.  
Fasade/kledning består av liggende og stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen er av sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med tolags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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 (7) stk. TG3, (23) stk. TG2 og (2) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.





Utvendig > Nedløp og beslag  
Tekniske installasjoner > Varmesentral  
Tomteforhold > Forstøtningsmur  
Tomteforhold > Oljetank  
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,5 kvm) H= 2,41m  
Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm)  
Våtrom > Kjeller > Bad (3,5 kvm)

Boligen har fått følgende TG2:  
Utvendig > Taktekking  
Utvendig > Veggkonstruksjon  
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Utvendig > Vinduer  
Utvendig > Dører  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Innvendig > Overflater  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Innvendig > Pipe og ildsted  
Innvendig > Rom Under Terreng  
Innvendig > Innvendige dører  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,5 kvm) H= 2,41m > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (12,7 kvm) H=2,43m > Overflater og innredning  
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (12,7 kvm) H=2,43m > Avtrekk  
Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Spesialrom > Kjeller > Badstue (2,8 kvm) > Overflater og konstruksjon  
Spesialrom > Kjeller > Badstue (2,8 kvm) > Teknisk anlegg

Boligen har fått følgende TG-IU:  
Tomteforhold > Terrengforhold  
Våtrom > Kjeller > Bad (3,5 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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: Fredag, 27. februar 2026)



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Boligen inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 bad, badstue, vaskerom, 4 soverom, hobbyrom/kontor og en hems/loftstue. Det er to innvendige boder i underetasje.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 85 kvm  
Total BRA: 85 kvm

1. etasje  
BRA-i: 94 kvm  
BRA-e: 23 kvm  
Total BRA: 117 kvm

2. etasje  
BRA-i: 30 kvm  
Total BRA: 30 kvm

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

## Ikke målbare arealer

Del av loftsetasjen har skråtak.

## Standard

Innvendig er det gulvflater i parkett, furugulv og belegg. Veggene er utført med malte plater, trepanel, tapet samt partier i teglstein. Himlingene består av malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med vaskekum i stålbenk og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn er montert på vegg.

Bad med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med toalett, servant, dusj og badekar. Ventilasjon via ventil i tak. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad med fliser på gulv og murvegger som er flislagt og malt. Rommet er innredet med toalett, servant og dusj. Det er montert stråleovn på vegg.

Badet har en konstruksjon og oppbygging som er mangelfull sett opp mot dagens krav og utførelsesmetoder. Det må påregnes en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for å tilfredsstille krav til normal bruk etter dagens standard (tett våtzone). På bakgrunn av konstruksjon, oppbygging og alder er badet gitt samlet tilstandsgrad 3 (TG 3). Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Oppvaskkum er i stålbeslag, og det er fliser mellom over- og underskap.

Badstue med betonggulv, hvor det er lagt trelemmer. Vegger og himling er kledd med panel. Badstuen er utstyrt med elektrisk ovn montert på vegg. Det er lenge siden badstuen har vært i funksjon og om den virker er ukjent.





Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har gjennomgående oppussingsbehov innvendig og utvendig.

Det har tidligere ved flere anledninger vært feil/problem ved avløpet med vann som har trengt opp og tilstopping, det tas spesifikt forbehold om feil ved avløpet som kan føre til at både innvendig og utvendige avløpsrør må byttes/utbedres.

#### **Oppvarming**

Elektrisk. Peis. Varmekabler. Naturlig ventilasjon. Varmepumpe. Eiendommen har nedgravd oljetank, og fra 01.01.2020 er det ulovlig å fyre med fossilt brensel. Nedgravde tanker for slikt brensel vil følgelig måtte fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no).

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger.











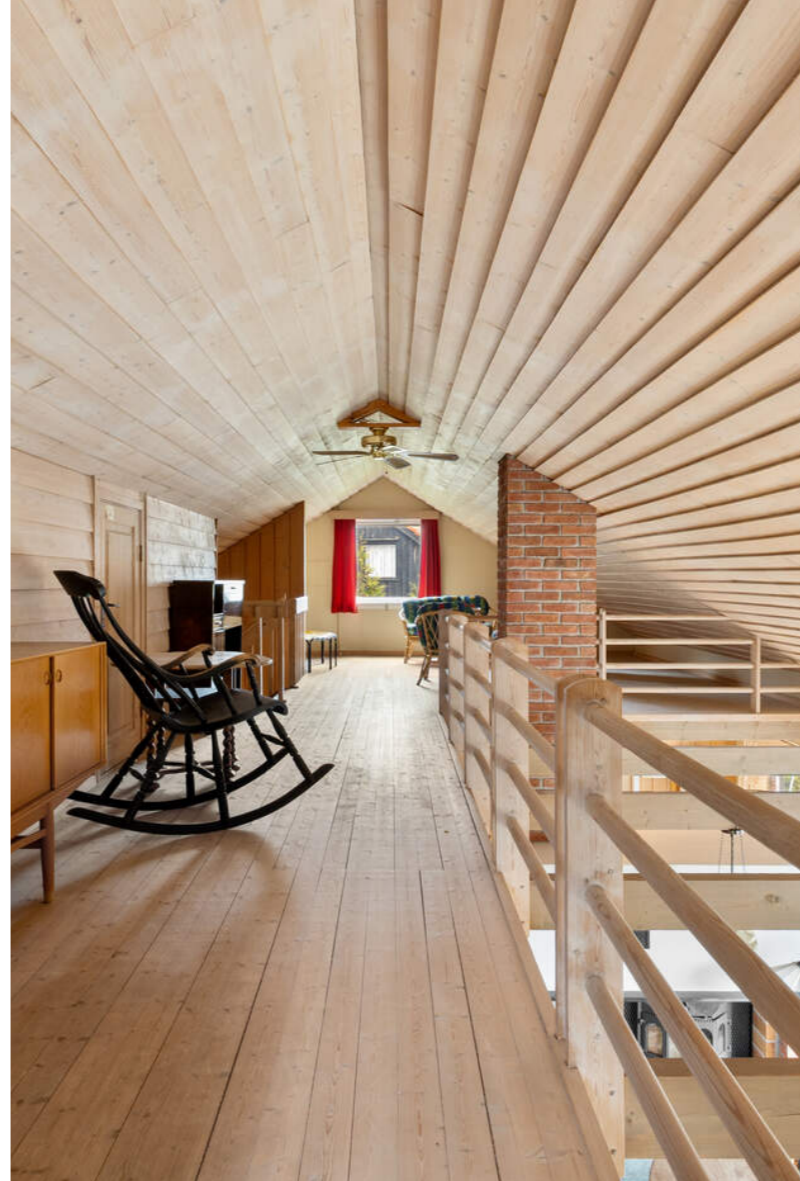




# SOVEROM

Det er fire soverom i boligen.





# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

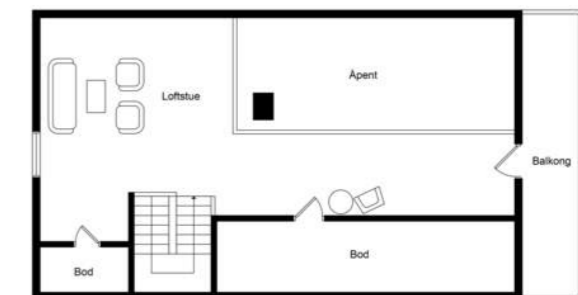
Lekvebakken 21 - Kjeller



Lekvebakken 21 - 1. Etasje



Lekvebakken 21 - Loft



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige  
Polisenummer84032717

### Formuesverdi primær

1.218.812,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.875.247,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Gebyr Fakturert beløp i 2025:

Avløp kr. 1 493,94,-

Eiendomsskatt kr. 6 759,00,-

Feiing kr. 678,00,-

Vann kr. 1 540,48,-

Eiendommen har fritak for renovasjon frem til 01.01.2027. Når eiendommen er solgt og skal tas i bruk må ny hjemmelshaver ta kontakt med Bir Voss Hardanger for å opprette gebyr å få ut dunker til avfallet.

### 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 innnetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Diverse

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

Mottatte tegninger fra kommunen viser ikke tegning av carport. Det er derfor usikkert om carport er omsøkt og godkjent. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav



og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig stand/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon  
Vannskade i kjeller i 2017/18, der vann trengte opp gjennom kloakk-/overvannsledning. Skaden ble behandlet som en forsikringssak hos Gjensidige og utbedret av håndverkere. I januar oppstod det også en tilstopping i avløpet, og rørleggerfirmaet Nikolaisen foretok staking fra badet i kjelleren.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 9. juni 1969

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Servitutter:

1968/794-1/52 12.06.1968

VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 47 BNR: 1

Bestemmelse om veg

1968/794-2/52 12.06.1968 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til

Bygningsloven

1968/779-1/52 10.06.1968 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4621 GNR: 47

BNR: 1

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

## Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan

Id: 123585011

Navn: Rogne

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.09.1991

Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/446/F%c3%b8resegner.pdf>

Delareal 25 m

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 31 m

Formål Kjørevei

Delareal 698 m

Formål Blokkbebyggelse

## Vei/Vann/Avløp

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

## Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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 kjøperen 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

## Kjerneinformasjon

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

### Grunnboksdato

Mandag, 16. februar 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Omk. kjøper beskrivelse

5 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
132 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
133 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
151 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
5 433 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
5 451 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### Betalingsbetingelser

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

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

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

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

### Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen. Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse.

### **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 nettannonser 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 viderefordre 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

## Kjerneinformasjon

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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

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

### Eier

Geir Lydvo Veslegard  
Nils Veslegard  
Tove Lydvo Veslegard

### 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 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 84 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 56 130. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Innhenting av tinglyste erklæringer pr. stk. kr 297,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Foto kr 7 500,00, Tilstandsrapport kr 17 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 522. Totale kostnader kr. 81 652. Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris

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

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

### 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 oppjøret. 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 for salgsoppgave

16.04.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Egenerklæring

Lekvebakken 21, 5704 VOSS

26 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lekvebakken 21	Lekvebakken 21	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

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

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Bygget 1969

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Veslegard, Geir Lydvo

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Egenerklæring

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

Sentral beliggenhet, oppussingsobjekt

### 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 81256894

### Egenerklæringskjema

Name: **Geir Lydvo Veslegard**      Date: **2026-02-26**

Identification  
 Geir Lydvo Veslegard

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
Geir Lydvo Veslegard      26/02-2026 21:06:09      BankID OIDC High

---

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



# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
 VOSS kommune  
 gnr. 47, bnr. 329



Sum areal alle bygg: BRA: 232 m<sup>2</sup> BRA-i: 209 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.02.2026    Rapportdato: 25.03.2026    Oppdragsnr.: 18970-2057    Eiendomsverdi ref nr: HS1957

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



Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 2 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 3 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 4 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1969  
Alder bolig 57 år

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere enn for bygningar oppført etter dagens krav. Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råte kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og 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 befarig.

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

Info fra rekvirent:  
Vannskade i kjelleren i 2017/18, vann kom opp gjennom kloakk/overvann – dette ble en skadesak gjennom Gjensidige som ble utbedret av håndverkere.  
I januar oppstod det også et tett avløp, og rørleggerfirmaet Nikolaisen staket opp fra badet i kjelleren.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Enebolig - Byggeår: 1969

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av eternittplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner/nedløp og beslag i metall  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør

forventes med tanke på alder.  
2. etasje:  
Luftelatan med utgang fra stue  
1. etasje  
Terrasse med utgang fra stue som er belagt med skiferheller

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu, og beleg. Veggene har malte plater/trepanel/tapet og teglstein. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller l-bjelker er 40 - 80 år.  
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.  
Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue 1. etasje

Det er eigar som til ei kvar tid er ansvarlig for at pipe og ildsted tilfredsstiller gjeldende krav  
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  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Mest sannsynlig ligg ikkje det skumplast og plastfolie i golvet.  
Boligen har tretrapp med belegg i trinn.  
Innvendig har boligen finèrdører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom (5,5 kvm) H= 2,41m  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger  
Innreda med vask i stålbeslag og opplegg for vaskemaskin  
Stråleovn på vegg

Vaskeromet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad (5,9 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 5 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Bad med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger  
Rommet er innreda med toalett, servant, dusj og badekar  
Ventil i tak  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad (3,5 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og murvegger som er flisa/malt. Rommet er innreda med toalett, servant og dusj  
Det er stråleovn på vegg

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Vask i stålbeslag  
Fliser mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Badstue betonggulv som er pålagt trelemmer og panel på vegger og tak  
Badstu med elektrisk ovn som er montert på vegg

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.

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.  
Varmepumpe (luft-til-luft)  
Det er installert fyrkjeler.  
Varmtvannstanken er på 200 liter av merke oZo og er montert i bod  
Det er sikringskap med automatsikringer som er montert iav Vangen Elektriske AS

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Forstøtningsmurer er av naturstein.  
Tomta er skrånede

1969  
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1969.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)  
Selveier enebolig som er oppført i 1969

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

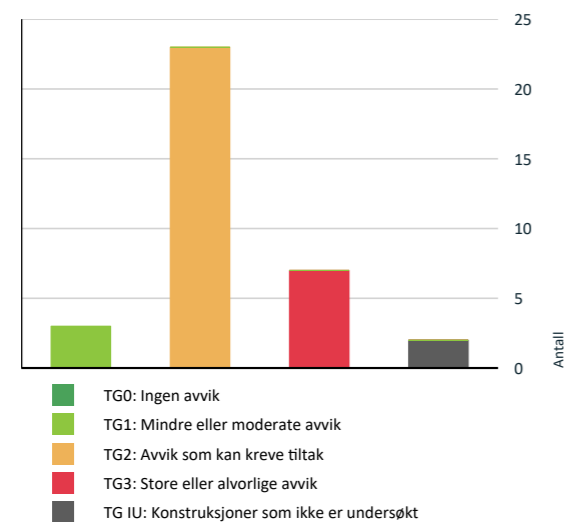
Side: 6 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

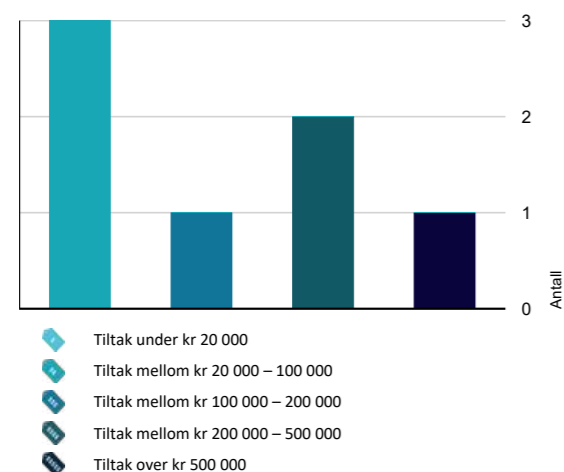
Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

#### Enebolig

##### 1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,5 kvm) H= 2,41m > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad (3,5 kvm) > Generell [Gå til side](#)

##### 1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad (3,5 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### 1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 7 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,5 kvm) H= 2,41m > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (12,7 kvm) H=2,43m > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (12,7 kvm) H=2,43m > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Badstue (2,8 kvm) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Badstue (2,8 kvm) > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 8 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1969

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Har vært nytta av eigar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av eternittplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av taktekkning nærmer seg.

Eternitt er definert som spesialavfall og krev særskilte tiltak ved samering



#### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 9 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport



#### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



#### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er fra 20 til 60 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er slitasje i karmen og pakninger som har mista sin elastisitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Alder og observasjoner som er gjort tilseier at vindu som ikkje er skifta står for utskifting over tid.

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 10 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk taket

## Tilstandsrapport



### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

2. etasje:  
Luftaltan med utgang fra stue  
1. etasje  
Terrasse med utgang fra stue som er belagt med skiferheller

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Skade i betong

#### Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



### INNVEDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu, og belegg. Veggene har malte plater/trepanel/tapet og teglstein. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Merker etter tidl fukt, ingen registrering på befaringsdagen

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Noko retningsavvik og knirk/sviikt i golv må påreknast grunna alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder tiltak ved oppussing

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 11 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats i stue 1. etasje

Det er eigar som til ei kvar tid er ansvarlig for at pipe og ildsted tilfredsstiller gjeldande krav  
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/feilverven

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



### TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Mest sannsynlig ligg ikkje det skumplast og plastfolie i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har tretrapp med belegg i trinn.

### TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > VASKEROM (5,5 KVM) H= 2,41M

### TO 3 Generell

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 12 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på golv og tapet på vegger  
Innreda med vask i stålbeslag og opplegg for vaskemaskin  
Stråleovn på vegg

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM (5,5 KVM) H= 2,41M

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med vinylbelegg på golv og våtromstapet på vegger  
Rommet er innreda med toalett, servant, dusj og badekar  
Ventil i tak

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 500 000



1. ETASJE > BAD (5,9 KVM)

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 13 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJELLER > BAD (3,5 KVM)

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på golv og murvegger som er flisa/malt. Rommet er innreda med toalett, servant og dusj  
Det er stråleovn på vegg

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD (3,5 KVM)

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 14 av 25

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (12,7 KVM) H=2,43M

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vask i stålbeslag  
Fliser mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > KJØKKEN (12,7 KVM) H=2,43M

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### SPESIALROM

#### KJELLER > BADSTUE (2,8 KVM)

##### TO 2 Overflater og konstruksjon

###### Beskrivelse

Badstue betonggulv som er pålagt trelemmer og panel på vegger og tak

###### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

###### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

#### KJELLER > BADSTUE (2,8 KVM)

##### TO 2 Teknisk anlegg

###### Beskrivelse

Badstu med elektrisk ovn som er montert på vegg

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovnen.

###### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TO 2 Vannledninger

###### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

###### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannmåler og stoppekraner

##### TO 2 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

###### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



##### TO 1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

##### TO 2 Andre VVS-installasjoner

###### Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

###### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 15 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

###### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

##### TO 3 Varmesentral

###### Beskrivelse

Det er installert fyrkjeler.

###### Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

###### Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



##### TO 1 Varmtvannstank

###### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 200 liter av merke oZo og er montert i bod

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 sikringskap med automatsikringer som er montert iav Vangen Elektriske AS

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

###### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020 Antatt årstall**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

###### Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 16 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

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

### Inntak og sikringskap

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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

**Beskrivelse**  
Det er ukjent byggegrunn.

#### 1 TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

#### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



#### 1 TG 3 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 17 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport



#### 1 TG 1J Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomta er skrånede

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

#### 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

1969

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### 1 TG 3 Oljetank

#### Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1969.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Gjer oppmerksom på at det er forbod om fying med mineralolje.

Biofyringsolje kan nyttast.

Tankeigar er sjølv ansvarleg for å hindre at oljetanken kan utgjere ei risiko for forureining. Dette gjeld uavhengig av om kommunen har vedteke ei lokal forskrift om nedgravne oljetankar eller ikkje. Tankar kan fjernast fysisk. Om dette er uforholdsmessig vanskeleg, tilkomst m.v. kan dei miljøsanerast og sikrast på staden. Dette må då vere ei løysing som støttar forureiningsforskrifta. Etter ev. fjerning/sanering sender eigar melding til Voss herad

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 18 av 25



Utvendig påfylling



Oljeløfter, montert i bod

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

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

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Selveier enebolig som er oppført i 1969

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Husbrannslange på vaskerom

#### Konsekvens/tiltak

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglisset balkong etc (BRA-b)	Arealet av innglisset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	6
1. Etasje	94			94	27
Kjeller	85	23		108	
<b>SUM</b>	<b>209</b>	<b>23</b>			<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>232</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/loftsrom		
1. Etasje	Vaskerom (5,5 kvm) h=2,41m, kjøkken (12,7 kvm) h=2,43m, stue m/trapp (49,7 kvm), bad (5,9 kvm), soverom (12,4 kvm), soverom 2 (6,8 kvm)		
Kjeller	Vindfang (3,1 kvm) h=2,45m, hall og gang m/trapp (19,4 kvm), hobbyrom (10,7 kvm), soverom 2 (12,8 kvm) h=2,43m, soverom 3 (11,5 kvm) h=2,45m, bod (10 kvm) h=2,43m, bad (3,5 kvm), badstue (2,8 kvm), bod 2 (6,9 kvm) h=2,44m	Garasje	

### Kommentar

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

### Åpent areal (TBA)

Loft  
Luftealtan i gavl  
1. etasje  
Terrasse i gavl

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal et er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Loft med skråtak

### 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

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 21 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	47	329		0	754.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lekvebakken 21

### Hjemmelshaver

Veslegard Ruth Bjørg (død)

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligg i eit etablert område med tilsvarende bebyggelse frå perioden God utsikt og solgang på eiendommen med panoramautsikt mot Voss, Hanguren og Gråside. Kort avstand til Voss sentrum

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg som går i front av boligen

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomt er opparbeida og beplanta

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen. Ved avhending av eiendommen 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 eiendommen

#### Servitutter

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

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1996	Annet

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 22 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	84032717		5 000 000	4 384
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.02.2026	(dødsbo)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.05.1968		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.06.1969		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 23 av 25

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 24 av 25

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lekvebakken 21, 5704 VOSS  
Gnr 47 - Bnr 329  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS1957>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 18970-2057

Befaringsdato: 27.02.2026

Side: 25 av 25



## Energiattest



Adresse <b>Lekvebakken 21, 5704 VOSS</b>	
Dato for energimerking <b>16.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282201</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>174928355</b>
Gårdsnummer <b>47</b>	Bruksnummer <b>329</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### 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 <b>1969</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>232,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>232,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	

### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**231,25 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**231,25 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**53 649 kWh**




## Lekvebakken 21, 5704 VOSS

Detaljering	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Lekvebakken 21, 5704 VOSS


**Tiltak**
**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 6: 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 7: 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.

**Brukertiltak**

**Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

113/68 ✓  
bh

Herr Magne Veslegard,  
5700 VOSS.

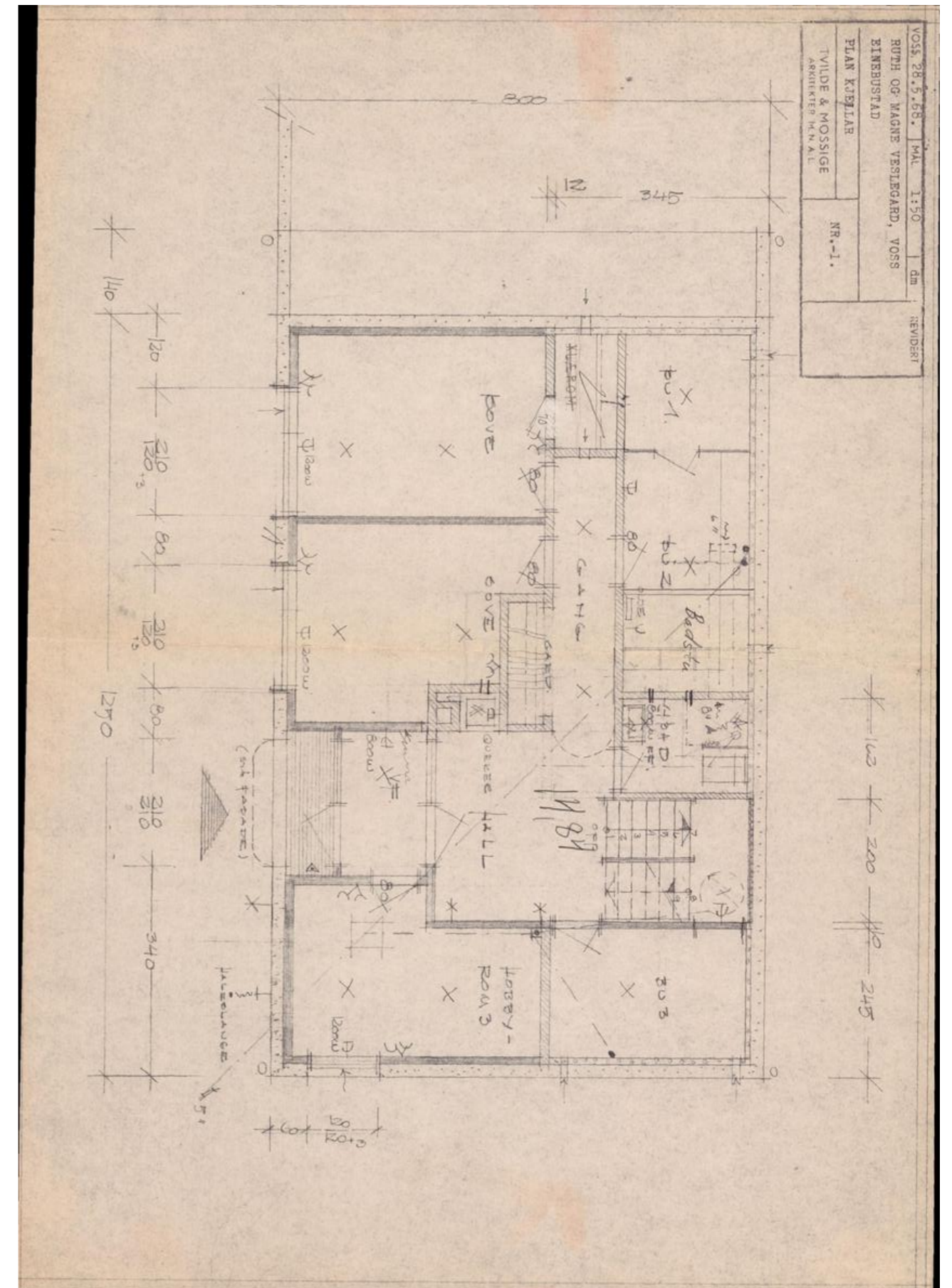
FERDIGATTEST.

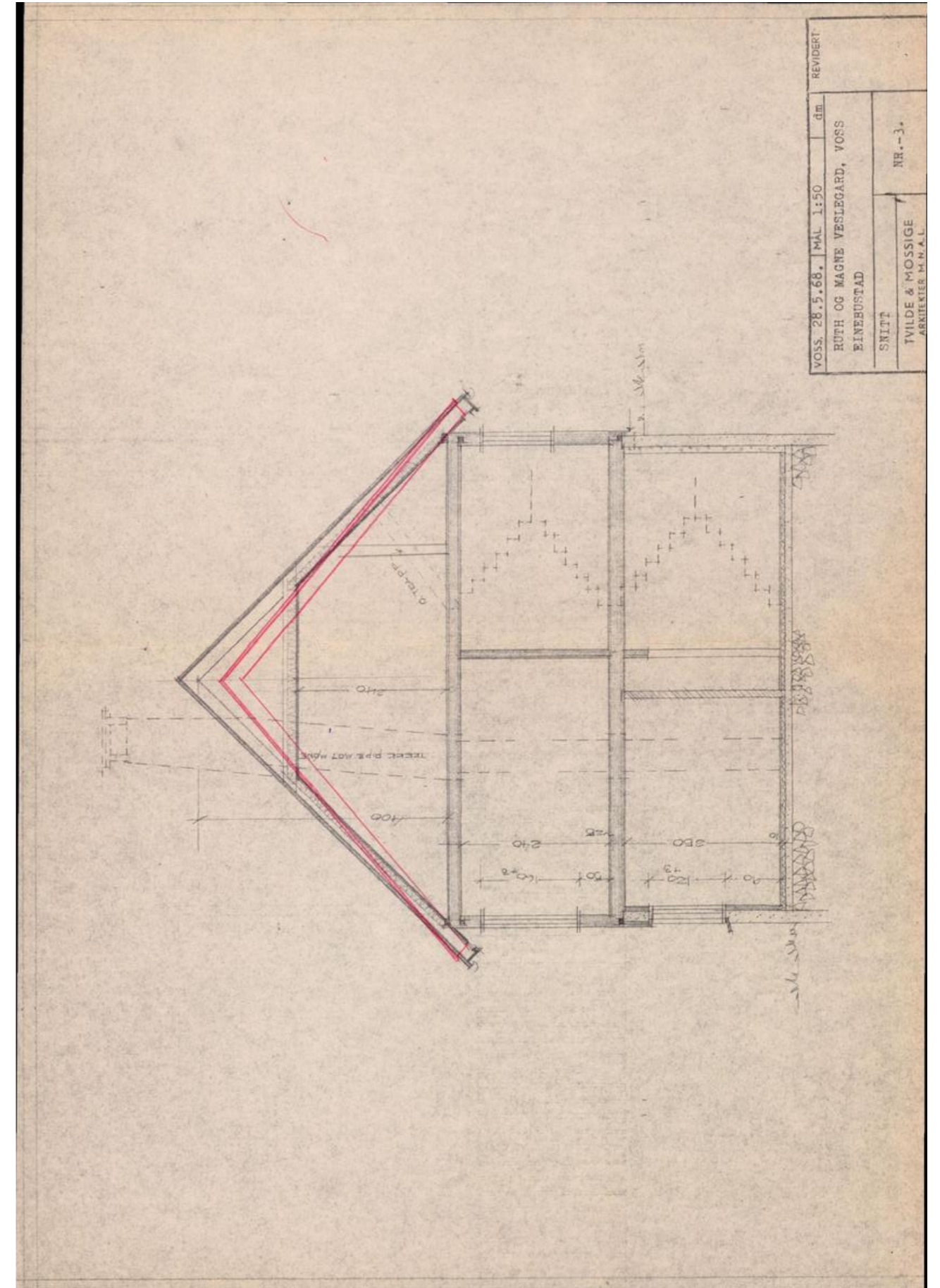
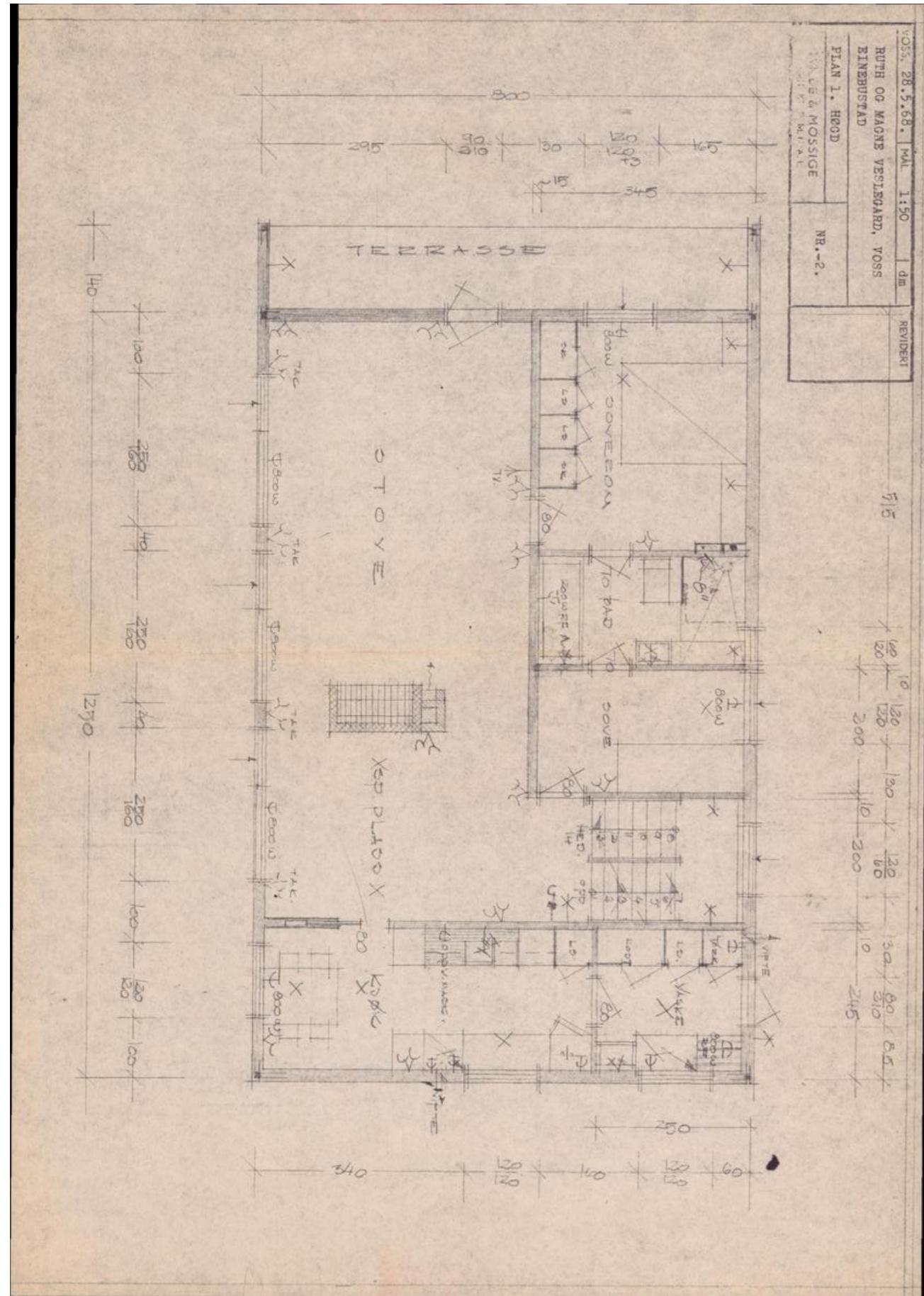
Det vert med dette stadfest at bustadhuset til Magne Veslegard på gnr. 47/329 er ferdig oppsett og innreidt i samsvar med godkjende teikningar.  
Det står att litt finjustering av terrenget kring huset.

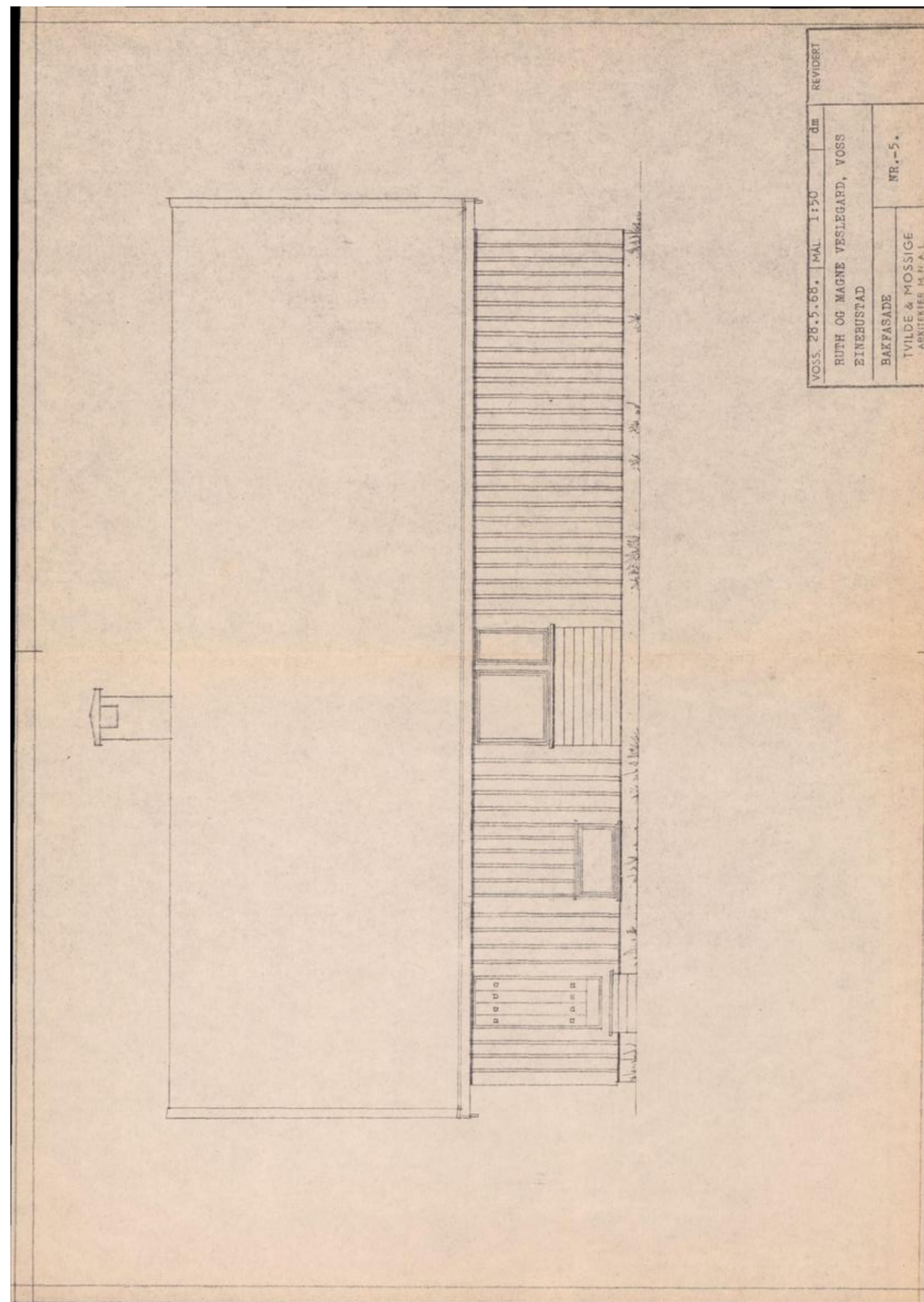
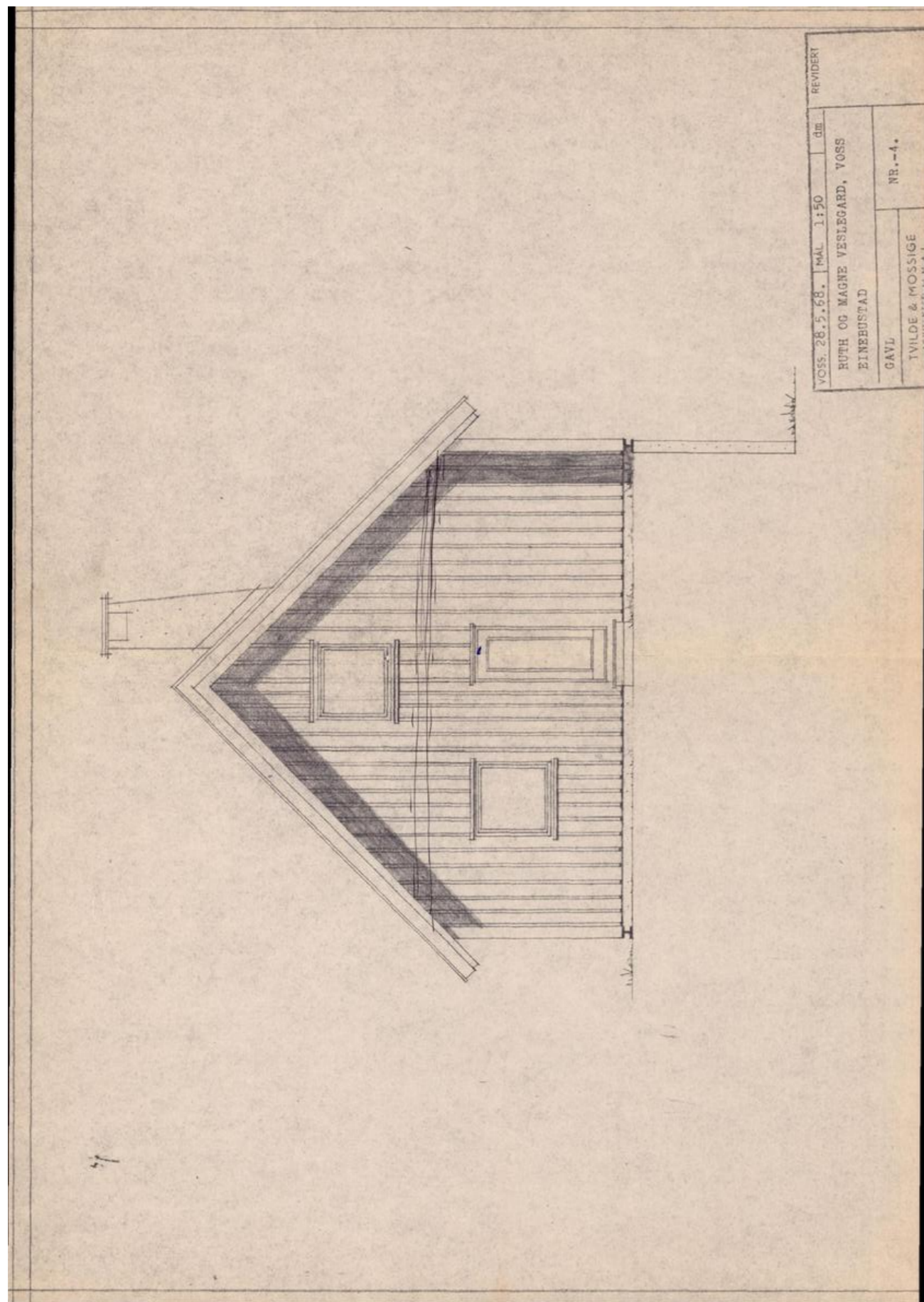
Kommuneingeniørkontoret i Voss, den 10. juni 1969.

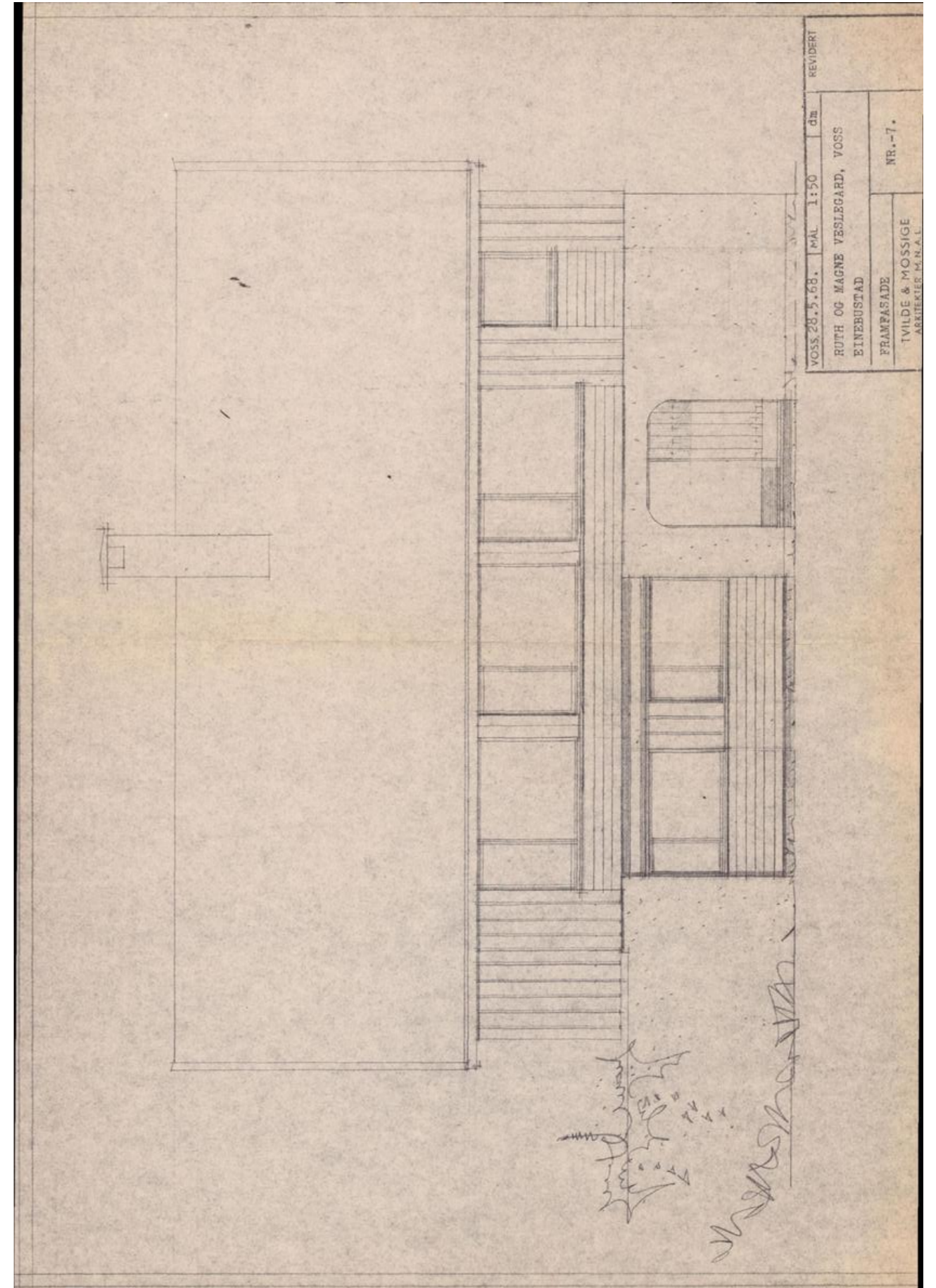
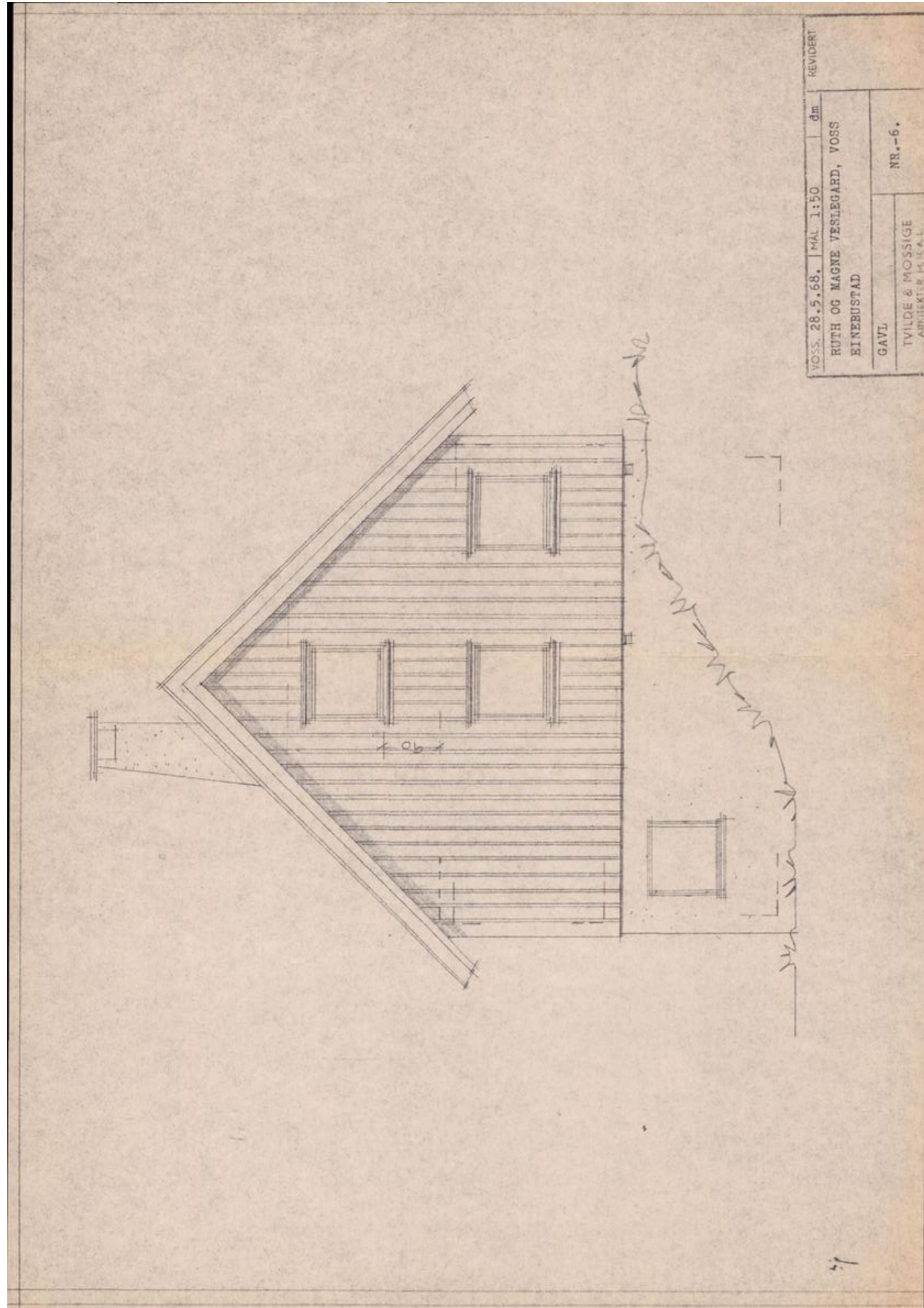
Sjur Himle  
-bygn.sjef-

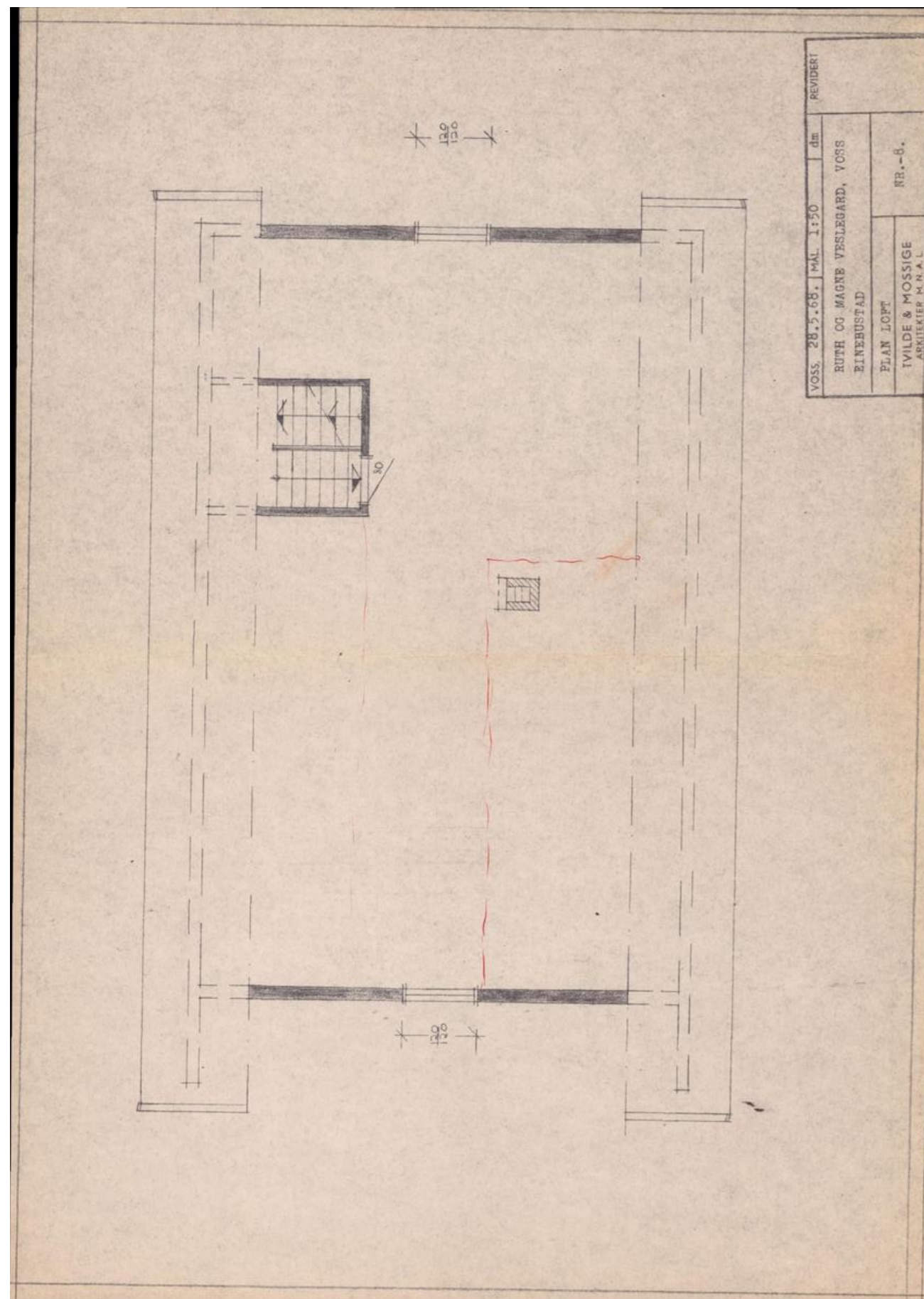
Lars E. Fjose  
-bygn.kontroller-











## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 27.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	329	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lekvebakken 21, 5704 VOSS								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 493,94 kr
Eiendomsskatt	6 759,00 kr
Feiing	678,00 kr
Vann	1 540,48 kr
<b>Sum</b>	<b>10 471,42 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannforebygging	0%	1 PIPE	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	0,00 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3412500 PROM	3.10	1/1	0 %	10 579,00 kr	0,00 kr
Vassmålar adm kostn.	15%	1 FAST	138.00	1/1	0 %	138,00 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1248.90	1/1	0 %	1 248,90 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>13 948,30 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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 EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

**Voss herad**

**Adresse:** Postboks 145, 5701 Voss

**Telefon:** 91874213

Utskriftsdato: 27.02.2026

**Vann og avløp med informasjon om vannmåler**

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

<b>Kommunenr.</b>	4621	<b>Gårdsnr.</b>	47	<b>Bruksnr.</b>	329	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lekvebakken 21, 5704 VOSS								

**Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen**

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
08534658	1501	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	26

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



## Voss herad

**Adresse:** Postboks 145, 5701 Voss

**Telefon:** 91874213

Utskriftsdato: 27.02.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	329	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>	Lekvebakken 21, 5704 VOSS								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner  Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	12352019004		
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	22.10.2020		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	55 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b> OM210
	<b>KPStøy</b>	Rød sone iht. T-1442	
	<b>Delareal</b>	754 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b> OM310
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare	
	<b>Delareal</b>	551 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b> OM220
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442	

**Delareal** 754 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** Ytre sentrumsavgrønsing  
**KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

**Delareal** 754 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	123585011		
<b>Navn</b>	Rogne		
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	26.09.1991		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/446/F%20c3%b8resegner.pdf">https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/446/F%20c3%b8resegner.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	25 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b>	31 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b>	698 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b> Blokkbebyggelse

## Reguleringsføresegner

### 00010 Reguleringsplan Rogne - Endring

Arkivsak: 00/00533  
 Arkivkode: PLAN Soneinndeling når ferdig  
 Sakstittel: REGULERINGSPLAN ROGNE - ENDRING

Saksbehandlar / planlegjar :

Astrid Fjose

Saksbehandling :

Forslag til reguleringsplan og føresegnerutarbeidd den : 23.07.86

Sist revidert av Astrid Fjose den: 16.11.00

Vedtak i bygningsrådet om utleging til offentlig ettersyn den : sak :

Utleging til offentlig ettersyn frå den : til den :

Vedtak i utval for plansaker FPL den : 16.11.00 sak : 0187/00

Vedtak i Voss kommunestyret den : sak :

#### 1.0 FELLESEFØRESEGNER

- 1.1 Desse føresegnene gjeld for det området som er vist med reguleringsgrenser på plankart i målestokk 1:1000, datert 23.07.-86, sist revidert 11.12.00, sign AF.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjend, kan ein ikkje inngå privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.3 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå planen eller føresegnene.
- 1.4 Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får ei god form og materialhandsaming.
- 1.5 Tomteareal som ikkje vert bygd på skal stellast til på ein tiltalende måte. Mellom veg og byggelinjer må det ikkje plantast tre eller først opp gjerde, støttemurar eller plasserast fyllingar såframt desse stengjer meir for sikten langs vegane enn bygning vist i byggeline ville gjort.
- 1.6 Gjerde, støttemurar o.l. med høgd over 0,9 meter eller meir over terreng skal godkjennast av kommunen.

#### 2.0 BYGGEOMRÅDE - FELLESEFØRESEGNER

- 2.0.1 Kommunen kan krevja at det vert lagt fram forprosjekt for utbygging, herunder også for opparbeiding av areala rundt bygningane.
- 2.0.2 Bygningar skal plasserast innanfor dei viste byggegrensene. Der det ikkje er vist byggegrenser, gjeld plan- og bygningslova sine krav til naboavstand. For trafokioskar og frittliggande garasjar kan kommunen dispensera frå byggegrensene. Gjeld slik dispensasjon byggegrenser langs offentlig veg, kan dispensasjon berre gjevast med godkjenning frå vedkomande vegstyresmakt.
- 2.0.3 Kommunen kan tillata oppført hus vertikalt i nabogrense såframt bygningane er skilde med brannvegg, eller utan brannvegg når samla utbyggde areal ikkje overskrid dei grenser som plan- og bygningslova set for ein bygning i tilsvarende utføring. Bygningane skal utførast i samsvar med branntekniske krav etter gjeldande byggeforskrifter på den tida bygningane vert oppførde.

#### 2.1.0 BYGGEOMRÅDE - BUSTADFØREMÅL- Einebustader

- 2.1.1 Einebustader (B1,B3-B14,B16-B22,B26-B33)
- 2.1.2 Det kan først opp bustader med tilhøyrande uthus og garasjar. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.1.3 Kommunen kan tillata mindre næringsversemder i bustadområda.
- 2.1.4 Bygningar kan først opp med inntil 2 etasjar medrekna sokkelhøgd. Der tilhøva tilseier det, kan kommunen tillata hus på opptil 3 etasjar medrekna sokkelhøgd.
- 2.1.5 For kvart husvære skal det, på eigen grunn eller i fellesanlegg, avsetjast plass til garasje pluss biloppstillingsplass for minst ein bil. For hyblar og hybelhusvære kan kommunen redusera eller fråfalla krava til biloppstillingsplass.
- 2.1.6 For område B14 kan det på tomtene Gnr.49 Bnr.352 og Bnr..353 først opp inntil 6 bueningar tilsaman. Det kan byggjast i 3 høgder innklusive sokkel pluss loft; loft inntil 75% av grunnflata. Maks mønehøgde til kote +107. Det skal vera 1,5 parkeringsplassar per husvære for desse tomtene. Byggjegrænse for garasje/ carport skal vera 1 meter frå tomtegrænse.

**2.2.0 BYGGEOMRÅDE - BUSTADFØREMÅL- Blokk**

- 2.2.1 Bustader - Blokk (B2,B15,B23 og B24)
- 2.2.2 I områda B2 og B15 kan det førast opp bustadblokker. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.2.3 I områda B2 og B15 kan bygningar førast opp inntil det etasjetal som er vist på plankartet. Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over maksimal byggjehøg. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.  
Bygningar med 4 etasjar, medrekna eventuell kjellar eller sokkeletasje, kan utførast med flatt tak. For andre bygningar skal takflata ha eit takfall på minimum 22 grader.
- 2.2.4 I området B23 kan det førast opp bustadblokker med tilsaman inntil 50 husvære. Tomtestørrelsen skal vera minst 160 m<sup>2</sup> pr. husvære. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.2.5 I området B23 kan bygningar førast opp inntil 3 bustadhøgder i tillegg til ei garasjehøg. Det kan innreist eitt husvære på loftet pr. bustadblokk. Takoppbygg for heismaskinrom, ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av bygningsrådet, førast opp inntil 2,5 meter over maksimal byggjehøg. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.  
Det skal vera skrå takflate, og ha eit takfall på minimum 22 grader.
- 2.2.6 I området B24 kan det førast opp bustadblokk med tilsaman inntil 11 husvære. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.2.8 I området B24 kan bygningar førast opp inntil 2 bustadhøgder i tillegg til ei kjellarhøg. Det kan innreist eitt husvære på loftet.  
Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over maksimal byggjehøg. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.  
Det skal vera skrå takflate, og ha eit takfall på minimum 22 grader.
- 2.2.8 Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.
- 2.2.9 Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

**2.3.0 BYGGEOMRÅDE - BUSTADFØREMÅL- Terrasse**

- 2.3.1 Bustader - Terrasse (B25)
- 2.3.2 I området B25 kan det førast opp terrassehus med tilsaman inntil 16 husvære. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.3.3 Bygningar skal førast opp som terrassehus.  
Kommunen avgjer maksimum byggjehøg og kva som skal reknast som etasjetal.  
Det skal vera skrå takflate, og ha eit takfall på minimum 22 grader.
- 2.3.4 Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.
- 2.3.5 Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

**2.4.0 BYGGEOMRÅDE - OFFENTLEG FØREMÅL- Sjukehus 1 sjukeheim**

- 2.4.1 sjukehus 1 sjukeheim (01 og 04)
- 2.4.2 I områda 01 og 04 kan det berre førast opp bygningar som etter kommunen sitt syn er tenlege og høyrer til i området. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.
- 2.4.3 I områda 01 og 04 kan og bustadhus i direkte tilknytning til institusjonane oppførast.
- 2.4.4 I områda 01 og 04 kan det og førast opp bygningar som inneheld verksemd for barnehage og daginstitusjon med tilhøyrande anlegg.
- 2.4.5 Bygningar kan førast opp inntil det etasjetal som er vist på plankartet, men likevel ikkje byggjast høgare enn dei koter for maksimal byggjehøg som er viste på plankartet. Ved maksimal byggjehøg gjeld den påførte kote takkonstruksjonens høgste punkt. (gesims, møne e.l.).  
Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over påført maksimal byggjehøg. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.  
Bygningar med 4 etasjar og over, medrekna eventuell kjellar eller sokkeletasje, kan utførast med flatt tak. For andre bygningar skal takflata ha eit takfall på minimum 22 grader.

2.4.6 Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.

2.4.7 Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

### 2.5.0 BYGGEOMRÅDE - OFFENTLEG FØREMÅL- Skule

2.5.1 Skule - 3H Skulane (0 2)

2.5.2 I området 02 kan det berre førast opp bygningar som etter bygningsrådet sitt syn er tenlege og høyrer til i området. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.

2.5.3 I området 02 kan og bustadhus i direkte tilknytning til skulane oppførast.

2.5.4 I området 02 kan det og førast opp bygningar som inneheld-verksemd for barnehage og daginstitusjon med tilhøyrande anlegg.

2.5.5 Bygningar kan førast opp inntil det etasjetal som er vist på plankartet, men likevel ikkje byggjast høgare enn dei koter for maksimal byggjehøgde som er viste på plankartet. Ved maksimal byggjehøgde gjeld den påførte kote takkonstruksjonens høgste punkt. (gesims, møne e.l.).

Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over påført maksimal byggjehøgde. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.

Bygningar med minst 4 etasjar medrekna eventuell kjellar eller sokkeletasje skal utførast med flatt tak. For andre bygningar kan kommunen godkjenna anna takform.

2.5.6 Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.

2.5.7 Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

### 2.6.1 Barnehage (0 3)

2.6.2 I området 03 kan det berre førast opp bygningar som inneheld verksemd for barnehage og daginstitusjon, med tilhøyrande anlegg. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.

2.6.3 Bygningar kan førast opp med inntil 2 etasjar medrekna sokkelhøgde + loft. Kommunen avgjer til ei kvar tid kva som vert rekna som loft.

2.6.4 Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.

2.6.5 Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

### 2.7.0 BYGGEOMRÅDE - MERKANTILT FØREMÅL

2.7.1 Hotell, motell, pensjonat (M1)

2.7.2 I området M1 kan det berre førast opp bygningar som etter kommunen sitt syn er tenlege i området, slik som hotell, motell, pensjonat o.l. Trafokioskar og telefonsentralkioskar kan og oppførast.

2.7.3 I området M1 kan og bustad i direkte tilknytning til verksemda innreiast.

2.7.4 Bygningar kan førast opp inntil 2 etasjar + loft og sokkeletasje/kjellar.

Takoppbygg for heismaskinrom , ventilasjonskanalar eller andre tekniske installasjonar kan, etter godkjenning av kommunen, førast opp inntil 2,5 meter over påført maksimal byggjehøgde. Slike oppbygg skal vera trekt minst 3 meter tilbake frå hovudfasade.

Det skal vera skrå takflate, og ha eit takfall på minimum 22 grader.

2.7.5 Det skal avsetjast og opparbeidast plass på eigen eller felles grunn for parkering av bilar. Plassane skal dekkja parkeringsbehovet for den normale aktivitet i området. Kommunen avgjer krav til parkeringsareal etter vurdering av behovet. Plan for parkeringsareal skal vera utarbeidde og liggja ved søknaden om byggjeløyve. Parkeringsplassane skal opparbeidast før nye bygningar eller anlegg kan takast i bruk.

2.7.6 Parkmessig utforming skal godkjennast av kommunen.

### 3.0 LANDBRUKSOMRÅDERR

3.1.1 Gartneri (L 1 )

3.1.2 I området skal det drivast gartneriverksemd med tilhøyrande utsal.

**4.0 TRAFIKKOMRÅDER**

- 4.1.1 Trafikkområdet skal nyttast til offentleg køyreveg, fortau/gang- og sykkelveg, snarveg/gangsti og anna trafikkføremål.
- 4.1.2 Køyreveggar og fortau/gang- og sykkelveggar skal ha linjeføring som vist på plankartet. Kommunen kan godkjenna mindre endringar i koter og stigning på vegane.
- 4.1.3 Avkøyrslar skal godkjennast av vedkommande vegstyresmakt.
- 4.1.4 Avkøyrslar til Sivlevegen frå området B4 skal stengjast.
- 4.1.5 Avkøyrslar til Ringheimsvegen froa området B7 skal stengjast.
- 4.1.6 Avkøyrslar til Ringheimsvegen frå gnr. 47, bnr. 177,203 skal stengjast.
- 4.1.5 Skjering og fyllingar skal handsamast på ein tiltalende måte.
- 4.1.6 I Sivlevegen og Ringheimsvegen skal det etablerast fartsdempande humpar, som vist på plankartet.
- 4.1.7 Gangfelt skal etablerast, som vist på plankartet.
- 4.1.8 Eigedomen gnr. 47, bnr. 36 kan nytta gangveg som tilkomst til Sivlevegen.
- 4.1.9 Eigedomar som grensar til Rognsbakken (mellom Ringheimsvegen/Lundarvegen kan nytta gang-/sykkelvegen som tilkomstveg.
- 4.1.10 Kryss ved Rognsbakken og Sjukehusvegen, nord for Sjukehusvegen, skal vera fysisk stengd for bilkøyring.
- 4.2.1 Snarveggar og stiar skal opparbeidast isamsvar med planen.

**5.0 FRIOMRÅDER**

- 5.1 Friområda kan nyttast til gjennomgåande gangveggar, til anlegg for leik og park.
- 5.2 Opparbeiding av friområdet skal skje etter plan godkjend av kommunen, som og skal godkjenna felling av tre.

5.3 Kommunen kan godkjenna oppføring av mindre bygningar som er nødvendig for utnytting området, slik som leskur, reiskapsskur, toalettanlegg o.l.

5.4 Kommunen kan godkjenna trafokiosk i områda.

**6.0 SPESIALOMRÅDER - GRAVHAUG (SI) - FRISIKTSONE -**

6.1 Området SI er eit fortidsminne (gravhaug) og skal bevarast.

6.2 Frisiktsonene er vist på plankartet. Innan området skal det vera fri sikt over ei høgd på 0,5 meter over dei tilstøytande vegar sine plan.

**7.0 FELLES OMRÅDER - TILKOMSTVEG / AVKØYRSLE**

7.1 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslar frå eigedomane i området B4 og 06 til Sjukehusvegen og Lekvebakken , som vist på plankartet.

7.2 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslar frå eigedomane i området B7 og B23 til Ringheimsvegen, som vist på plankartet.

7.3 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslar frå eigedomane i området B17 til Sverrebakken som vist på plankartet.

7.4 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslar frå eigedomane gnr.47 bnr.256, 224 og 148 til Teigabrekko, som vist på plankartet.

7.5 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslar frå eigedomane gnr. 47 bnr. 216, 67,250, 304 og 216 til Lundarvegen, som vist på plankartet.

7.6 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslar frå eigedomane gnr. 47 bnr. 177,203 og 164 til Ringheimsvegen, som vist på plankartet.

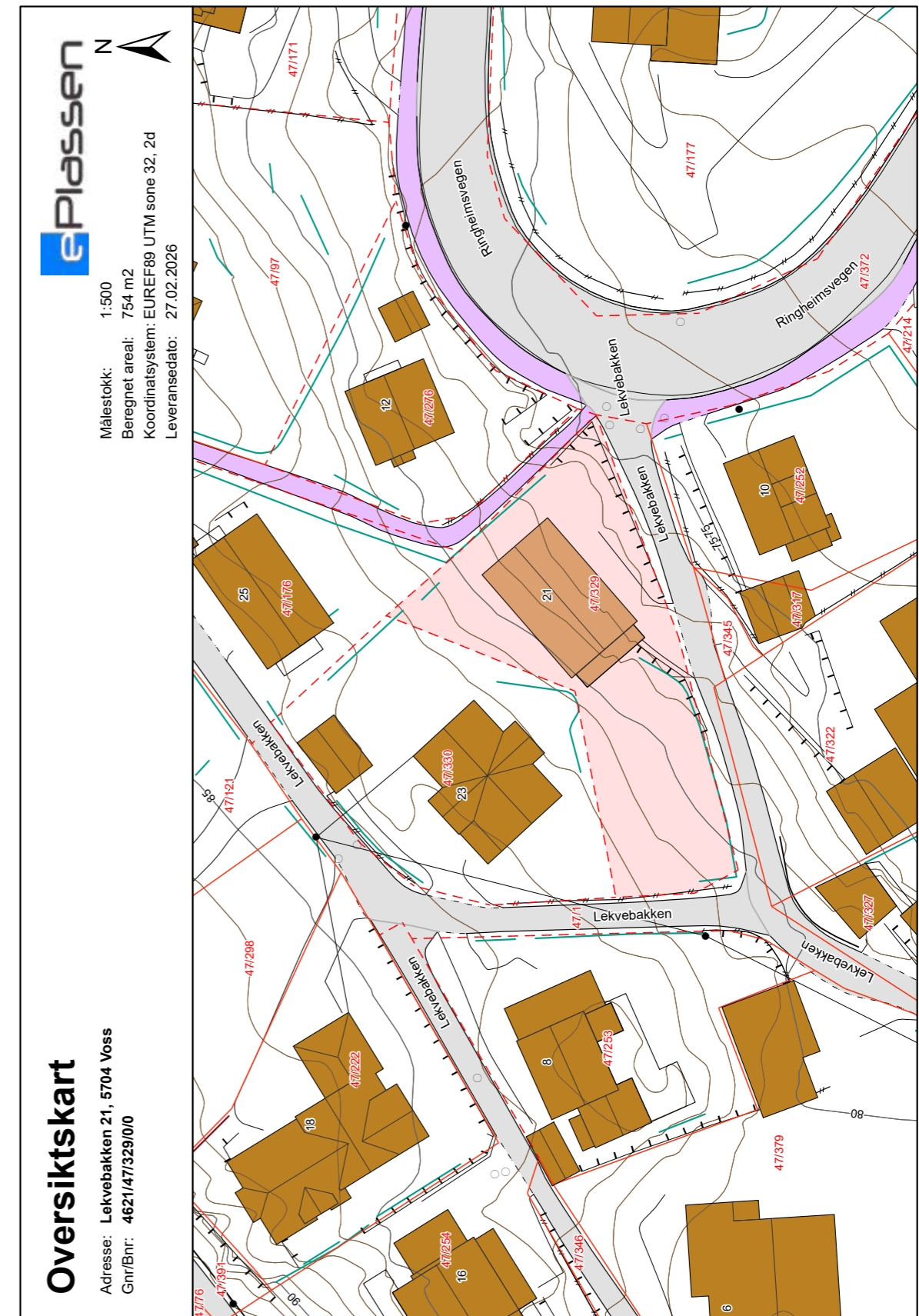
7.7 Det skal vera felles tilkomstveg/avkøyrslar frå eigedomane i området B26 og B27 til Rognsbakken som vist på plankartet.

7.8 Det skal vera felles tilkomststi/gangveg frå felles tilkomstveg/avkøyrslar ved eigedomane området B26 og B27 til friområde i aust, som vist på plankartet.

- 7.9 Planen gir oreigningsheimel for å overta rett til slike fellesområder. Kommunen kan gå inn som mellom - mann i slik overføring av grunnrett, men planen medfører ingen plikt for det offentlege til bygging eller vedlikehald av slikt areal.

Teknisk kontor, 08.01.2001

Astrid Fjose  
-avd.ark-





## Grensepunktrapport

Beregnet areal: 754 m<sup>2</sup>  
Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724499.52	358726.6	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	5.21	0
2	6724504.1	358724.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	8.36	0
3	6724512.43	358723.71	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	22.26	0
4	6724516.75	358745.49	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	21.5	0
5	6724536.66	358753.46	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	10.27	0
6	6724528.96	358760.22	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	19.17	0
7	6724515.47	358773.78	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	1.28	0
8	6724514.57	358774.68	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	25.17	0
9	6724505.8	358751.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	25.4	0

## Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 27.02.2026 09:43



## Eiendom 4621-47/329 Vesletun

Bruksnavn	Vesletun	Etablert dato	10.06.1968	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	763 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	754,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	47	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	329	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lekvebakken 21	5704 Voss	Rognsbakken	Vangen	Voss

## Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.06.1968	Skylddeling	4621-47/329	Mottaker	763
		4621-47/1	Avgiver	-763
01.01.2020	Omnummerering	4621-47/329	Mottaker	0

## Bygninger (1)

## Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	174928355	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.06.1968	Areal, bolig (bruk/brutto)	209/0
Tatt i bruk	10.06.1969	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	209/0
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/
		Avløp	
		Oppvarming	
		Energikilde	
		Har heis	Nei

## Brukenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	209	7	2	2	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	94/0	0/0	94/0
L01	Loft	0	30/0	0/0	30/0
U01	Underetasje	0	85/0	0/0	85/0

Side 1 av 1

Attestert kopi av dok.nr. 1968/779/52  
Attesteringsdagspunkt 2026-02-17 09:41

Side 1 av 4

Avskrift av dagbok nr. 779 1968. 10/6  
Vedlegg til

Voss sorenskriverembete

## VOSS KOMMUNE

## MÆLEBREV

År 1968 den 2. mai vart det, i sambøve med § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» og 28. februar 1947 etter krav frå **Kristian J. Skorve**

som har grunnboksheimel til gr.nr. 47 br.nr. 1 halde ei oppmølings- og skyldelingsforretning over **tuft utskilt til Magne Veslegard**

Underskrivne styrde forretningi, og kartvitni(et) var tilstades. Det vart lagt fram sovori

## Kartstemning:

Etter krav frå **Kristian J. Skorve**  
vert det halde oppmølings- og skyldelingsforretning den 2/5-68  
over: **to tufter utskilt frå gnr. 47 bnr. 1**

Difor varslar me med dette eigaren eller innehavaren av vedkomande jordstykke' og like eins varslar me eigarar eller innehavarar av innmedliggjande jordstykke, til å møta på åstaden for å passa sin bate. Dei må taka med seg heimelsbrevi på eigedomane sine: Skylddeling, siste skøyte, kjøpekontrakt, mælebrev, grunnsetel eller liknande.

VOSS KOMMUNE den 25/4-68

Nils Kvamme

oppm.sjef.

Med dette vedtek eg lovleg kunnjing og varsel til den fastsette tid.

VOSS den 25/4-68

Kr. Skorve, Magne Veslegard,

Sjur Himle, 3/5-68 Bjarne Pedersen.

-komm.ing-

Til stades ved forretningi var:

dei fire som har skrive på kartstemninga.

Grensone for tomti vart påviste og godkjende, og oppmølingi gjekk for seg. Formi og viddi på tomti gjeng fram av kartet på neste sida og av utgreidingi og merknadene.

Tomteviddi er 762,5 m<sup>2</sup> som vert skild ut frå gr.nr. 47 br.nr. 1 av skyld mark 0.64

Skyldi for den fråskilde delen vart sett til mark 0.03

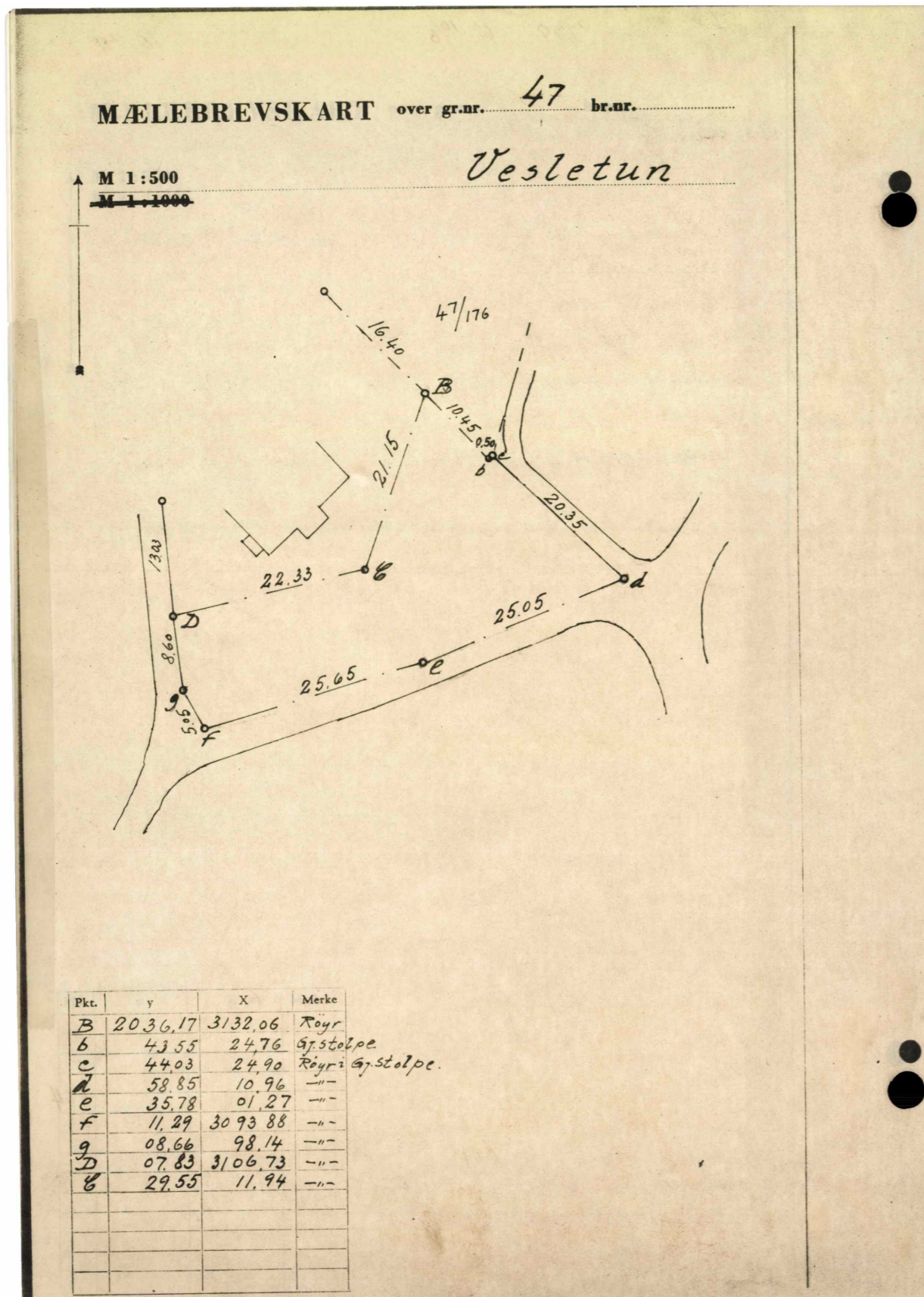
På hovudbølet er då att mark 0.61

Den fråskilde delen fekk bruksnamnet **Vesletun.**



Attestert kopi av dok.nr. 1968/779/52  
Attestingstidspunkt 2026-02-17 09:41

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1968/779/52  
Attestingstidspunkt 2026-02-17 09:41

Side 3 av 4

Jordstykket B-b-c-d-e-f-g-D-C 762,5 m vart skilt ut og skyldsett frå gnr. 47 bnr. 1 med bruksnømet Vesletun og skyld 3 øre med desse grensor:

Jordstykket er på alle kantar avgrensa av hovudbruket med undantak av B-b.

I nord og nordvest D-C-B av tufta som idag er utskilt til Sigvald Skålnes, i nordaust B-b av bnr. 176, vidare c-d av sudvestre vegkant av gangvegen frå Ringheimsvegen til Sivle-vegen.

Tomtedelinga er godkjendt av Voss Bygningsråd 29/11-67 og 1/3-68.

Elles viser ein til kartet med påskrivne mål og koordinatar.



Attestert kopi av dok.nr. 1968/779/52  
Attestingstidspunkt 2026-02-17 09:41

Side 4 av 4

Me vitnar at det ved delingi ikkje er skipa noko nytt hopehav.  
Partane vart gjort kjende med at dei kan krevja overskyn på fastsetjing av skyldi, og at kravet i so fall må vera framsett for sorenskrivaren innan 3 månader frå den dagen då denne forretningi er tinglyst

Me vitnar at me har utført forretningi etter beste skyn og overtiding i sambøve med svoren eid  
Hermed er forretningi enda.

Einar Spildo                      Nils Kvamme                      Johs. Flettre.  
kartvitne.                              etter fullmakt.                      kartvitne.

Eg vitnar at det som stend framanfor er i sambøve med den underskrivne kartprotokoll.

Me samtykkjer i delingi.  
Voss Bygningsråd, d. 16. 6. 68  
*Spildo*

Godteke til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

Avgift for tinglysingi ..... kr. ....

Den fraskilde delen har fenge br.nr. 329



Attestert kopi av dok.nr. 1968/794/52  
Attestingstidspunkt 2026-02-17 09:41

Side 1 av 2

Avskrift av dagbok nr. 794 1968. 17/6  
Vedlegg til  
Voss sorenskriverembete  
*Lpl. 140 kv.*

**Kjøpekontrakt.**

Eg underskrivne Kristian Skorve fødd 28/7 - 14 sel hermed til Magne Veslegard fødd 3/7 - 29 ein tomtparsell under min eigedom Lekve, gnr. 47, bnr. 1 i Voss for ein kjøpesum stor kr. 13.500,-, kronertrettantusenfemhundra.

Parsellen er avgrensa i syd mot Kr.Skorve sin privatveg, i aust mot kommunen sin gangveg, i vest mot gamle Lekve-vegen og i nord mot Kr.Skorve sitt bustadhus (gamle-huset) etter ei grenseline med ein fråstand på ca. 6 m. rekna frå syd-austre og syd-vestre hyrna og ca. 8 m. frå altanen på syd-sida av nemnde hus. Denne nord-grensa av tomtparsellen vert å fastsetja ved endeleg skylddeling, og vert å fyrta av kommune-ingeniørkontoret sine oppmålingsfolk i samråd med seljar og kjøpar. Grensa skal fastsetjast slik at det vert ei høveleg arrondering både av tomti tilhøyrande det gamle bustadhuset og den nye tomti.

Kjøparen er gjort kjend med dei vass-og kloakkleidningar som går over denne parsell, og kva slags forpliktelsar han har overfor eigarane til desse ved oppføring av sitt bustadhus.

Vegtilkomst til parsellen er frå vest, frå den gamle Lekve-vegen som går langs vestsida av parsellen, og frå den nederste del av Kr.Skorve sin private veg mot Ringheimsvegen.

Kjøparen får løyve til å føra opp sitt bustadhus med minsteavstand 1 -ein- m. til parsellen si nordre grenselin.

Kjøparen skal bera alle omkostningar ved frådelling og sal av parsellen.

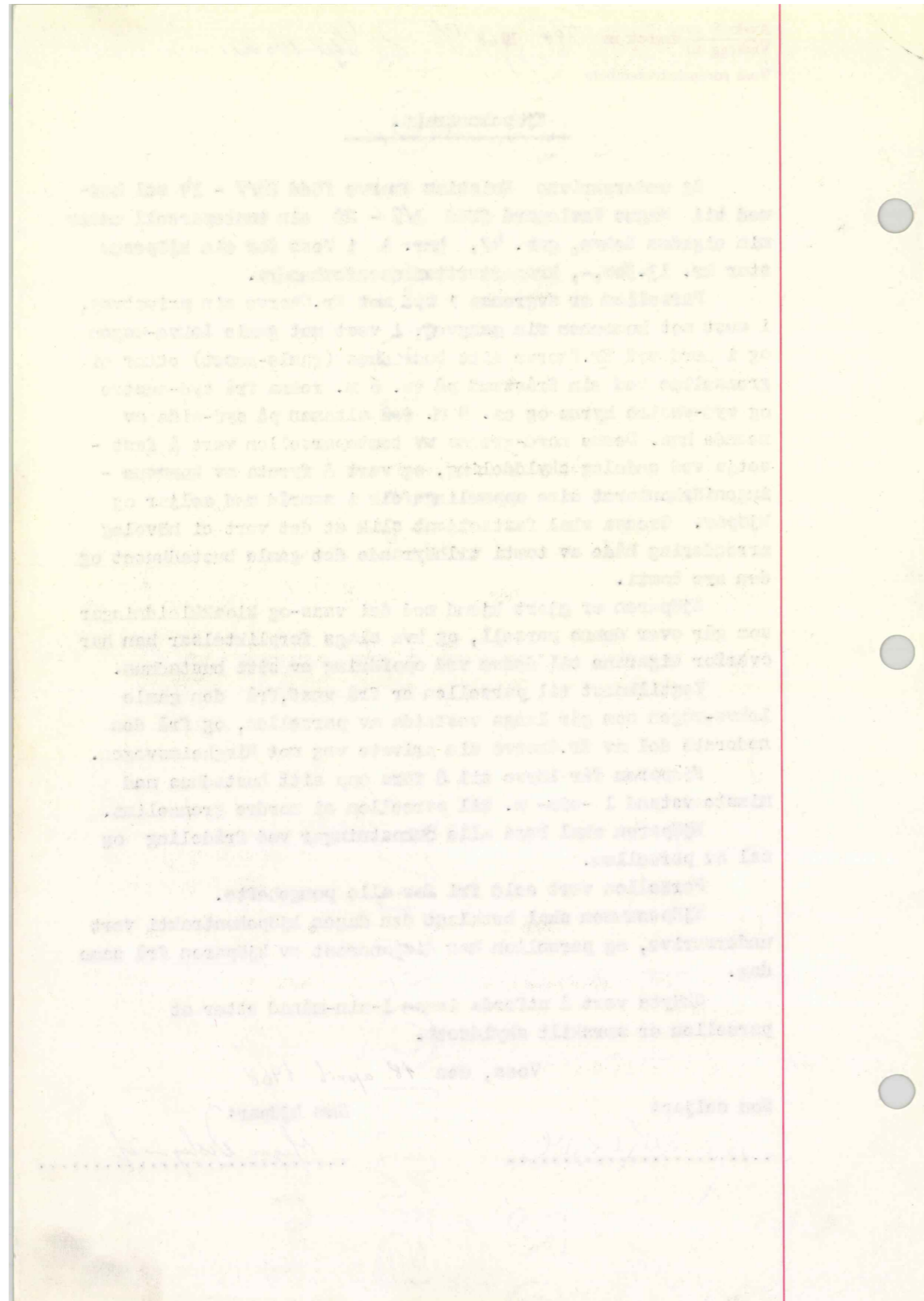
Parsellen vert sold fri for alle pengehefte.

Kjøpesummen skal betalast den dagen kjøpekontrakti vert underskrive, og parsellen kan disponerast av kjøparen frå same dag.

Skøyte vert å utførda innan 1-ein-månad etter at parsellen er særskilt skyldsett.

Voss, den 18. april 1968

Som seljar: *Kr. Skorve*  
Som kjøpar: *Magne Veslegard*



# 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 prioritert dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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. AVTREKKSIVIFTER 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Lekvebakken 21, 5704 VOSS. Gnr. 47, bnr. 329, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260050  
Megler: Rakel Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Rakel Søvik**

Daglig leder / Eiendomsmegler

MNEF / Partner

414 64 523

rhs@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss**

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