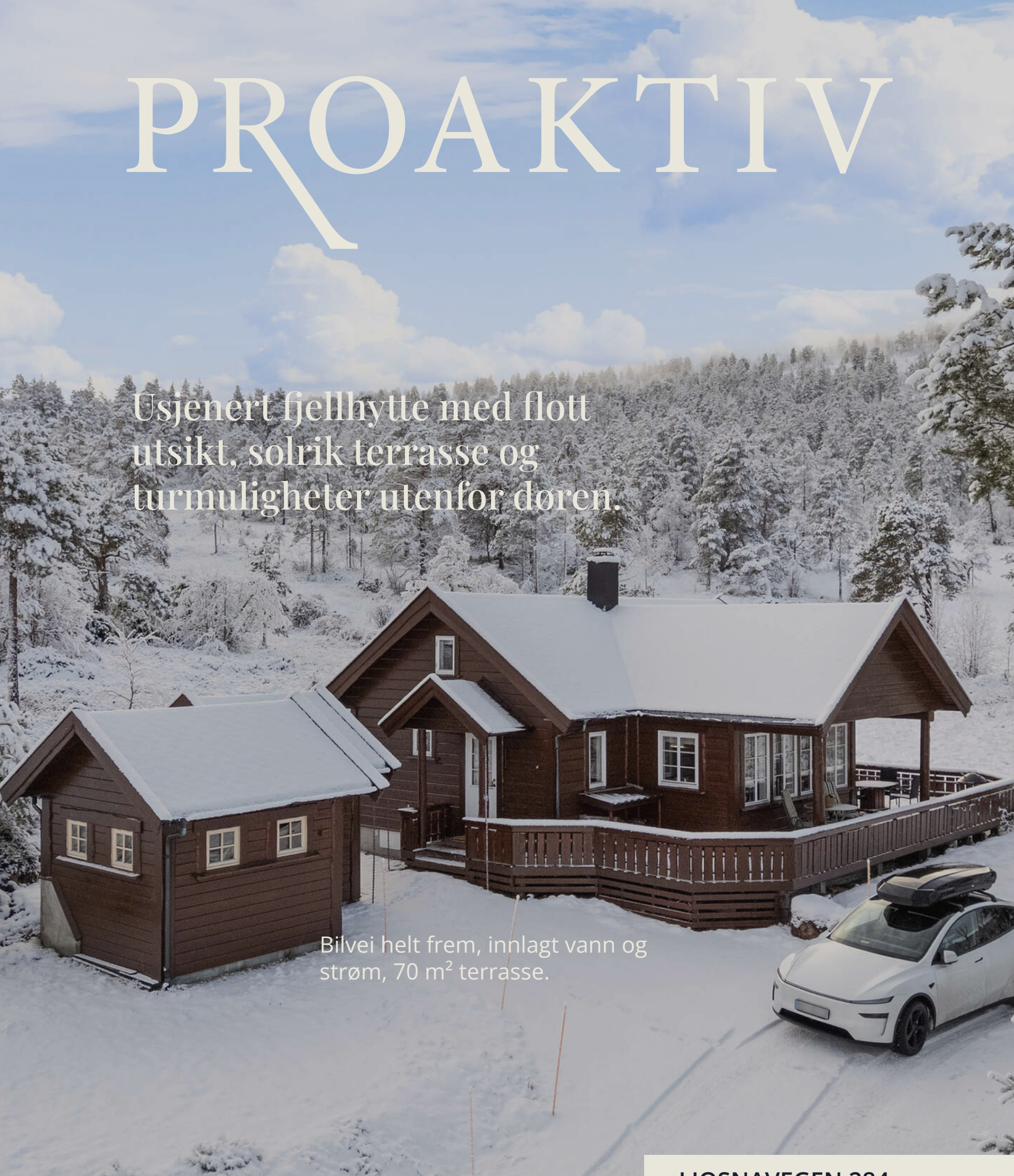
PROAKTIV

Usjenert fjellhytte med flott utsikt, solrik terrasse og turmuligheter utenfor døren.



Bilvei helt frem, innlagt vann og strøm, 70 m² terrasse.

LJOSNAVEGEN 284



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



VOSSESTRAND

Flott hytte i et populært hytteområde. Enkel adkomst, godt med oppbevaring, innlagt vann og strøm og naturen rett utenfor døren gjør dette til en hytte som er lett å bruke.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND

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

Prisantydning: 3.900.000,-

Omkostninger: 117.490,-

Totalpris: 4.017.490,-

Kommunale avgifter: 3.441,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 74 m²

BRA-i: 61 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering ved hytten.

Tomt: 899.8 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	16 Boligen i bilder	42 Plantegninger	44 Kjerneinformasjon
48 Vedlegg	49 Tilstandsrapport	72 Egenerklæring	77 Hytte tegninger
88 Festekontrakt	95 Reguleringsplaner hyttefeltet	109 Energiattest	120 Budskjema



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

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



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

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

ET FRISTED PÅ FJELLET

Ljosnavegen 284

Usjenert fjellhytte med kveldssol, ski terreng, toppturer og badekulper rett utenfor døren.

Ljosnavegen 284 ligger usjenert til i et etablert hyttefelt, bare 30 minutter fra Voss og drøye to timer fra Bergen. Her er det kort vei til både aktive dager og rolige kvelder. Et eldorado hele året.

Vinterstid har du ski, toppturer og preparerte alpinbakker i Myrkdalen, ca. 23 minutter unna. Merkede stier fører deg opp til Storanosi, Bjørndalskamben og Kaldanuten. På varme sommerdager kan du kjøle deg ned i Oppheimsvatnet eller Brandsetelven.

Sommerstid er det sol fra morgen til kveld noe som gir lange ettermiddager på terrassen etter en dag i fjellet.

Hovedetasjen har åpen stue- og kjøkken løsning der vedovnen gir god varme og stemning. Her er også to soverom, romslig gang, bad og eget toalettrom. Loftet er innredet og brukes i dag som ekstra soverom og loftstue selv om disse ikke er godkjent for varig opphold da takhøyden er lav.

En stor og isolert utebod gir god plass til ski, sykler og annet utstyr. Velkommen på visning!

Hytten selges klar for innflytting, det meste av hvitevarer, møbler og inventar medfølger.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSSESTRAND

Kommune: *Voss* / ***Område:*** *Vossestrand*

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

Beliggenhet
Hytten ligger et stykke innover Brandsetdalen, 502 meter over havet, i praktfullt turterreng året rundt. I vinterhalvåret er det bare å spenne på seg skiene rett utenfor hytten og legge ut på toppturer, sørover mot Raundalen eller bare en koselig tur rundt i nærområdet. Ljosnavegen 284 har en flott beliggenhet i et etablert hyttefelt på Ljosno/Brandset. Her ligger hytten skjermet til med lite innsyn. Eiendommen ligger kun 30 minutter fra Voss sentrum og drøye to timer fra Bergen. Her får du fantastiske naturopplevelser rett utenfor døren. Området er et eldorado for skiturer, toppturer og fotturer og har merkede turløyper til blant annet Storanosi, Bjørndalskamben og Kaldanuten. Fine bademuligheter i Oppheimsvannet og i Brandsetelven.
Etter en 23 minutters biltur er man i skisenteret i Myrkdalen Fjellandsby med alle sine servicetilbud. Brandset ligger like ved Stalheim og det er en kort biltur til Nærøyfjorden hvor man finner både badstue og turløype til bl.a. Bakkanosi.



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

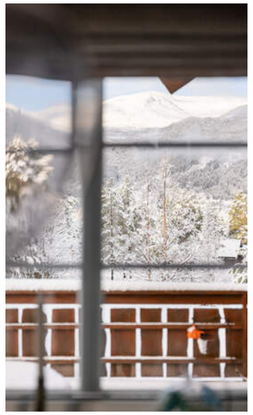
SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Joker Vossestrand, Vinje	14 min
Joker Gudvangen	16 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse
Eiendommen ligger i et etablert og populært hyttefelt, med gode naboer og trivelige omgivelser. Hytta ligger likevel usjenert, og det er bilvei helt frem.

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

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



AVSTAND TIL BYER

Bergen	2 t 5 min

VELKOMMEN TIL LJOSNAVEGEN 284

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteplasser og totalt ca. 70 m2 med terrasse.

Parkering
Parkering ved hytten.

Tomtestørrelse
899,80 m²

Beskrivelse av tomt
Festet tomt. Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert 5. år. Bortfester har forkjøpsrett til markedspris ved salg av hytter i området.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Frittliggende uthus oppført i trekonstruksjon over støpt plate/ringmur i betong.
Utvendige vegger er kledd med brunbeiset, liggende trekledning (villmarkspanel/tømmermannspanel) med profilerte hjørnekasser og omramminger.
Bygningen har saltak i vinkel (snødekt på befaringstidspunktet) med takrenner i plast og utvendige nedløp samt nedløpskjeder.
Lyst malt ytterdør med rombeformet glassfelt samt to smårutede vinduer med malte karmer.
Det er montert utebelysning over inngangsparti og lufteventil i gavlvegg.

Utvendige avløpsrør og utvendig vannledninger er av plast fra 2006.

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 2 stk. TG3 og 14 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Toalettrom > Etasje > Toalettrom (1,1 kvm) > Avtrekk/ventilasjon.
Våtrom > Etasje > Bad (4,8 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking.
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
Utvendig > Ytterdører.
Innvendig > Krypkjeller.
Innvendig > Innvendige trapper.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
Våtrom > Etasje > Bad (4,8 kvm) > Overflater, vegger og himling.
Våtrom > Etasje > Bad (4,8 kvm) > Overflater gulv.
Våtrom > Etasje > Bad (4,8 kvm) > Ventilasjon.
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (34,6 kvm) > Avtrekk.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Hovedetasje: Yttergang, åpen stue og kjøkken, 2 soverom, bad og eget toalettrom.
Hems: 2 soverom og loftstue. Rommene er ikke godkjente fordi takhøyden er under 1,90 m.
Anneks: Bod og stort oppbevaringsrom.
Uteareal: Stor terrasse langs forsiden og på begge sidene av hytta.

Areal
Hytte

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 70 kvm

Uthus

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

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

Ikke målbare arealer
Hems har gulvareal på 33 m2, men pga. av takhøyde er under 1,90 meter, det vil si ikke målbart areal.

SIGDAL-GARDEROBE

God plass til yttertøy og sko.

STUE

Standard
Velkommen til en romslig hytte med nydelig utsikt

Her møtes god plass, gjennomtenkte løsninger og en utsikt du aldri blir lei av. Hytta er laget for gode dager med familie og venner, både sommer og vinter.

Et førsteinntrykk som sitter
Allerede i yttergangen merker du at det er lagt vekt på kvalitet. Fliser med varmekabler, flater i tre og mørke detaljer gir et smakfullt og innbydende uttrykk. En Sigdal-garderobe gir god plass til yttertøy og sko. Gangen er så romslig at hele følget kan gjøre seg klar til tur uten å gå i veien for hverandre.

Mye hytte for pengene
Hovedetasjen har yttergang, to soverom, bad, eget toalettrom og en åpen stue- og kjøkkenløsning. På hemsen er det innredet to soverom og en koselig loftstue, som gir ekstra plass til både barn og overnattingsgjester. NB: Rommene på hemsen er ikke godkjente fordi takhøyden er under 1,90 m.

Stue med utsikt i hovedrollen
Store vinduer langs hele den ene veggen slipper inn lyset og gir en flott utsikt. Her er god plass til en stor sofagruppe, og det er bare å sette seg ned og nyte. Vegger, tak og vindu i stue og kjøkken ble beiset av malerfirma i 2021. Vedovnen holder varmen på kalde vinterdager, og knitringen fra ovnen gir den ekte hyttestemningen. Fra stuen går du rett ut på den store terrassen, som går langs hele forsiden og videre rundt på begge sider av hytta. Her kan du nyte sol, stillhet og utsikt til langt på kveld.

Kjøkken og spiseplass for det sosiale livet
Kjøkkenet ligger i enden av stuen og har mange skap og skuffer. Vinduer på to vegger gjør det ekstra trivelig å lage mat her. Kjøl- og fryseskap, stekeovn, komfyr og oppvaskmaskin følger med, og ventilatoren over koketoppen har avtrekk ut.

Spisebordet står like ved kjøkkenet, så den som lager maten er fortsatt en del av selskapet. Det er god plass rundt bordet til å samle mange til et varmt måltid, og også her har du utsikt mens du spiser.

Bad og eget toalett
Badet er praktisk innredet og har fliser med varmekabler i gulvet. Det har servant med god skapplass både over og ved siden, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har hytta et eget toalettrom med toalett og servant med skap under, noe som er gull verdt når det er fullt hus.

Rikelig med oppbevaring
Med eget anneks som har bod og et stort oppbevaringsrom, er det lett å finne plass til ski, sykler, verktøy og utstyr.

Overflater
Gulvene er av furu og fliser, og veggene og takene har trepanel.

Oppvarming
Hytta varmes opp med strøm og vedfyring. Gangen og badet har varmekabler i gulvet, så det er godt og varmt under føttene når du kommer inn fra kulden. Vedovnen i stuen gir både god varme og ekte hyttestemning.

Info strømforbruk
Ca 6000 kWh pr. år.

Hvitevarer
Kjøl- og fryseskap, stekeovn, komfyr og oppvaskmaskin.

Modernisering og påkostninger
Byttet varmtvannstank 2021.
Beiset/malt det meste av overflatene innvending i 2021/2022 - vegger og tak og vinduer på de fleste rom. Tak og vegger samt vinduer i stue og kjøkken ble utført av malerfirma.
Gang oppusset 2021/2022. Her ble det installert ny Sigdal garderobe, vegger og vindu malt og tak skiftet.
Sigdal skapløsning montert på hovedsoverom i 2022.



KJØKKEN

BAD







BADET HAR FLISER MED VARMEKABLER I GULVET.

Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

SOVEROM



2 SOVEROM I HOVEDETASJEN.











FLEKSIBELT EKSTRAAREAL PÅ HEMSEN.

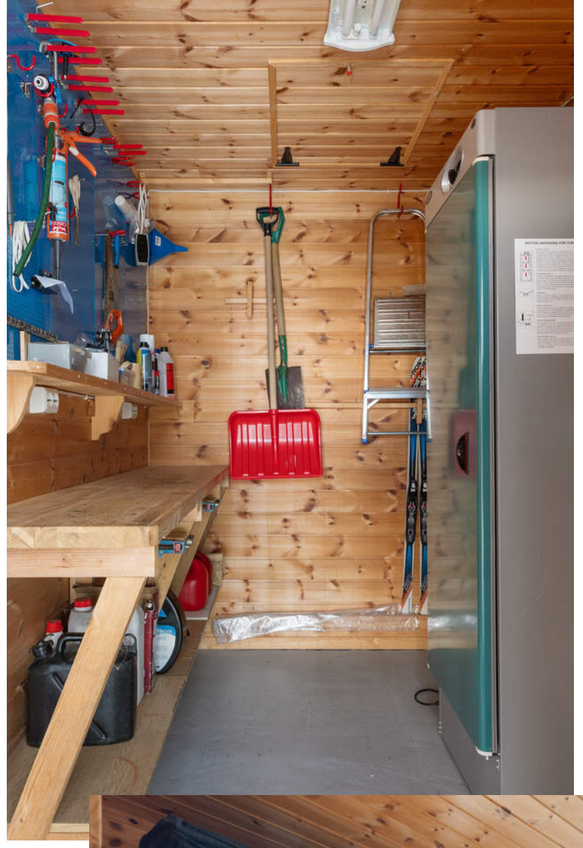
Hemsens gulvareal er ca. 33 m2. På grunn av takhøyde under 1,90 meter er arealet ikke måleverdig, og rommene er ikke godkjent for varig opphold.

HEMSEN ER INNREDET M/ 2 ROM OG LOFTSTUE.



SIGDAL GARDEROBE FRA 2022.





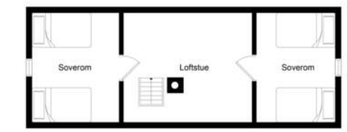
FRITTLIGGENDE UTHUS PÅ 13 M2.

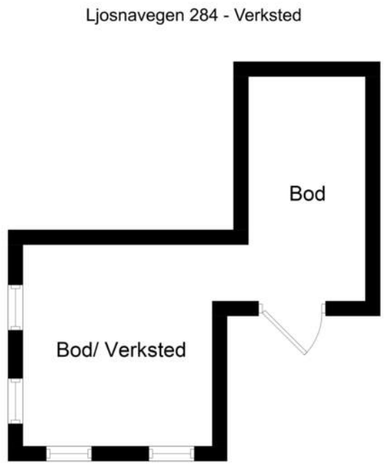
Enkelt å holde ski, sykler og turutstyr ute av selve hytten. Boden er isolert og har panelovn, og her er også tørkeskap med avtrekk. En praktisk detalj som betyr mye når hytta brukes aktivt gjennom hele året.



PLANTEGNINGER







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
899,80 m²

Beskrivelse av tomt
Festet tomt. Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert 5. år. Bortfester har forkjøpsrett til markedspris ved salg av hytter i området.

Årlig festeavgift
9.068,-

Festekontrakt datert
Fredag, 2. januar 2004

Regulering av festeavgift
Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ut fra indekstallet for oktober måned. Hvert femte år. Neste år 2029.

Bortfesters transportgebyr
870,-

ØKONOMI

Formuesverdi primær
802.738,- for 2024

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt på kr. 2.627,- og gebyr brannforbygging kr. 814,-
Totalt kr. 3.441,-

Kommunale avgifter
3.441,- for 2026

Info eiendomsskatt
Inngår i kommunale avgifter.

Info vannavgift
Privat vannverk.

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

Andre utgifter
Andre årlige utgifter:
Renovasjonsgebyr kr: 2 800,-
Forsikring bygningsmasse kr. 4.200,-
Festeavgift kr. 9.068,-
Brøyting stikkvei hytte kr. 1.500,- for 2025.
A konto brøyting og driftsutgifter med vann og avløp/renseanlegg. Faktisk bruk faktureres i ettertid. Totalt for 2025 kr. 10.276,-.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger godkjente tegninger som nesten stemmer med dagens bruk. Halv lettvegg er fjernet og Sigdal garderobeskap ble montert. Det foreligger ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 22. november 2006

Tinglyste heftelser og rettigheter
2004/92-2/52 13.01.2004 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: NOK 5 500
Tomteverdi: NOK 270 000
Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser etter avtale med forsvaret
Tomta må vera bebygd innan 5 år
Føresegn om overdraging
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Vei/Vann/Avløp
Privat veg. Vegen er grusa. I vinterhalvåret er vegen brøyta heilt fram til hytta. Parkering ved hytta. For at det skal brøytes inn til hytta betales det kr. 1.750,- pr. år.
Privat vannverk med høgdebasseng.
Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for heile hyttefeltet.

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

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 10. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 900 000,00 (Prisantydning)

_____
3 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
97 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
98 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
117 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 998 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 017 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Kjøper må betale kr. 870,- for overføring av festekontrakten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

Innbo og løsøre
I dette oppdraget er det særskilt avtalt at hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Inne- og utemøbler medfølger også med noen få unntak: bildet på veggen, puffen samt to av stolene som står løst i hytten medfølger ikke. Enkelte av utestolene (inkl puter) medfølger heller ikke. TV og klestørkeskap i uteboden medfølger. Hageslanger med tilkoblingsutstyr, stiger som henger på veggen utenfor, noen spader og snømåker medfølger også.

Eier
Bjørn Ivar Nilsen
Merete Skage

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

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 62 400 (beregnet av prisantydning , minimum kr. 50 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning pr. stk. kr. 2.500,-.
Utlegg og andre utgifter: Fotograf, faktura direkte til selger. Her kan det komme kjøring i tillegg. kr 7 500, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,
Tilstandsrapport, faktura fra takstmann direkte til selger kr 16 000
Sum vederlag kr. 119 890
Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 345
Totalt kostnadsoverslag kr. 144 235
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Dato salgsoppgave
26.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Norsk takst

Fritidsbolig
Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
VOSS kommune
gnr. 327, bnr. 1, fnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 12.11.2026 **Rapportdato:** 24.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18970-2263 **Eiendomsverdi ref nr:** IT7908

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 2005
Eigar har hatt boligen siden 2021

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

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

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

Bad (våtrom) er ifra byggeår, det vil sei alder 21 år. Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 - 20 år.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel. 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 og nedløp er av plast.
Taket har saltakform og sperrekonstruksjon.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 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
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er terrasser på terreng som er understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av furu og flis.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Det er ved stikkprøvekontroll påvist bom (manglende vedheft/hulrom) under enkelte/flere gulvfliser i entré.
Fliser og fuger fremstår foreløpig hele uten sprekker eller løse fliser.
Fliser med manglende vedheft har redusert mekanisk styrke i en belastet gangbane og er sårbare for oppsprekking eller løsning ved punktbelastning over tid.
Det er ikke behov for akutte tiltak så lenge flisene ligger fast og fugene er inntakte, men lokal utskifting/omlegging av enkeltfliser må påregnes dersom de sprekker eller løsner.
Veggene og himlingene er kledd med trepanel.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe med hettebeslag over tak og vedovn i stue
Skorstein under tak og ildsted inngår ikke som obligatoriske kontrollpunkter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er derfor ikke tildelt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Det presiseres at takstmannen ikke har innsyn i eller kunnskap om eventuelle pålegg, feil eller avvik registrert av det lokale feiervesen/brannvesen. Kjøper oppfordres til å kontakte feiervesenet for å få oversikt over feiings- og tilsynsrapporter før et eventuelt kjøp.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Bygningen er fundamentert med ringmur i betongstein fra byggeår (2005) med lav krypkjeller / blindkjeller under hele bygningen.
Adkomst via utvendig luke.
Gulv/grunn i krypkjelleren består av pukk/singel / eksponert .
Etasjeskiller mot boligdel er utført i isolert trebjelkelag med stubbloftsplater. Rommet ventileres via ventiler i grunnmur

Det er ikke observert synlige tegn til aktiv fuktgjennomtrenging, kondens eller sopp-/råteskader, og kjelleren fremstår tørr.
Krypkjeller er generelt ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fukt-, mugg- og råteskader i bjelkelag og bunnsvill, da fuktbelastningen varierer med årstidene og uteklimaet.
Deler av krypkjelleren er ikke inspisert grunnet manglende/trang adkomst.
Selv om krypkjelleren fremstår tørr på befaringsdagen, er det viktig med jevnlig oppfølging og kontroll gjennom året (spesielt i sommerhalvåret) for å avdekke eventuell kondens eller soppvekst på et tidlig tidspunkt.
Det er lakkert tretrapp til hems

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har panel/tømmer på veggene og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6 mm/m.

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran, og det mangler synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt/heldekkende servant, gulvstående (eller vegghengt) toalett og dusjkabinett fra 2005. Utstyret fremstår helt, fungerer etter hensikten og viser kun normal alders- og bruksslitasje uten tegn til fuktskader eller lekkasjer.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom vis a vis servant, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger.
Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon. Det er kun etablert spalteventil i vindu, og rommet mangler mekanisk avtrekk eller vertikal avtrekkskanal. Løsningen avviker fra gjeldende tekniske forskriftskrav på oppføringstidspunktet (TEK97) samt dagens krav, da et toalettrom skal ha aktivt avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og hindre spredning av lukt og fukt til tilstøtende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygget ligger over terreng, liten fare for vanninntrengning
Det er ringmur av betongstein
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2006og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2006
Privat vannverk med høgdebasseng. Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for heile hyttefeltet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Entre:
Halv lettvegg er fjernet og Sigdal garderobeskap blemontert, utført av eier

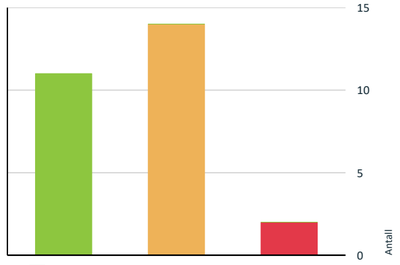
Vedlegg

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

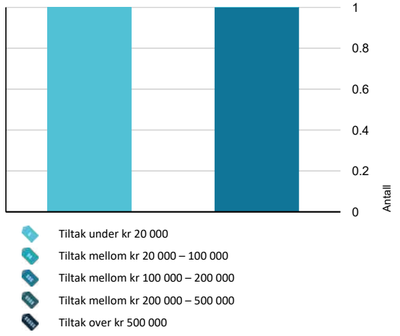
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom (1,1 kvm) > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (4,8 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad (4,8 kvm) > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad (4,8 kvm) > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad (4,8 kvm) > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (34,6 kvm) > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Fornying	Montert ny varmtvannsbereder, utført av Comfort Voss Helge Nikolaisen AS

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med pappshingel. 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.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi den er snødekt.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tak er tekt med snø på befaringsdagen

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp i plast (fra 2005)

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig og rens renner og nedløp for løv og rusk. Utskifting må påregnes innen få år grunnet alder og materialets egenskaper.

Vegger ved benkesone, oppvaskkum og komfyr er kledd med overflatebehandlet trepanel. Overflatene fremstår uten fuktskader eller varmepåvirkning, Det gjøres oppmerksom på at trepanel ved oppvaskkum og komfyr har høyere vedlikeholdsbehov enn tette våtroms -/kjøkkenplater eller fliser.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket har saltakform og sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Åpen luftespalte i underkant av ytterkledning uten synlig musesikring



Åpen luftespalte i underkant av ytterkledning uten synlig musesikring

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 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

Vurdering av avvik:

• Trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendige/gjennomgående sprosser fra 2005, med spalteventiler i karm. Utvendig omramming og skråstilt vannbrett er utført i malt/beiset treverk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer og isolerglass (fra 2005).
Det er påvist manglende vannbrettbeslag i metall under vinduene; vannbrettene er utført i eksponert treverk med synlig værslitasje, oppsprekking og snø-/fuktpåkjenning inn mot karm. Det registreres stedvis slitasje i utvendig overflatebehandling på karm, ramme og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

• Manglende beslag og slitt overflatebehandling øker risikoen for fuktopptak og råteskader i vannbrett, vinduskarm og bakenforliggende veggkonstruksjon. Eldre isolerglass har også økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne over tid. Vinduer og vannbrett bør pusses og overflatebehandles, og det anbefales montering av vannbrettbeslag i metall med oppkant inn under karm og dryppnese ut over kledning. Tettelister og hengsler bør samtidig kontrolleres og vedlikeholdes



Vindu fra 2005 med værslitt vannbrett i tre, slitt overflatebehandling og manglende vannbrettbeslag i metall.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Ytterdør i malt tre med isolerglass og sprosser fra 2005, plassert beskyttet under overbygg. Døren fungerer tilfredsstillende uten subbing, og det er ikke registrert punkterte glass eller fukt-/råteskader ved terskel og glasslister.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig vedlikehold av overflatebehandling og tettelister må påregnes grunnet alder.

Vedlegg

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Ytterdør i malt tre med isolerglass og sprosser fra 2005, plassert beskyttet under overbygg. Døren fungerer tilfredsstillende uten subbing, og det er ikke registrert punkterte glass eller fukt-/råteskader ved terskel og glasslister. Jevnlig vedlikehold av overflatebehandling og tettelister må påregnes grunnet alder.



Ytterdør



Altandør

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng som er understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av furu og flis.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Det er ved stikkprøvekontroll påvist bom (manglende vedheft/hulrom) under enkelte/flere gulvfliser i entré.
Fliser og fuger fremstår foreløpig hele uten sprekker eller løse fliser.
Fliser med manglende vedheft har redusert mekanisk styrke i en belastet gangbane og er sårbare for oppsprekking eller løsning ved punktbelastning over tid.
Det er ikke behov for akutte tiltak så lenge flisene ligger fast og fugene er inntakte, men lokal utskifting/omlegging av enkeltfliser må påregnes dersom de sprekker eller løsner.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Det er elementpipe med hettebeslag over tak og vedovn i stue
Skorstein under tak og ildsted inngår ikke som obligatoriske kontrollpunkter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Det er derfor ikke tildelt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Det presiseres at takstmannen ikke har innsyn i eller kunnskap om eventuelle pålegg, feil eller avvik registrert av det lokale feiervesen/brannvesen. Kjøper oppfordres til å kontakte feiervesenet for å få oversikt over feiings- og tilsynsrapporter før et eventuelt kjøp.



Vedovn i stue

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Bygningen er fundamentert med ringmur i betongstein fra byggeår (2005) med lav krypkjeller / blindkjeller under hele bygningen.
Adkomst via utvendig luke.
Gulv/grunn i krypkjelleren består av pukk/singel / eksponert .
Etasjeskiller mot boligdel er utført i isolert trebjelkelag med stubbloftsplater. Rommet ventileres via ventiler i grunnmur

Det er ikke observert synlige tegn til aktiv fuktgjennomtrenging, kondens eller sopp-/råteskader, og kjelleren fremstår tørr.
Krypkjeller er generelt ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fukt-, mugg- og råteskader i bjelkelag og bunnsvill, da fuktbelastningen varierer med årstidene og uteklimaet.
Deler av krypkjelleren er ikke inspisert grunnet manglende/trang adkomst.
Selv om krypkjelleren fremstår tørr på befaringsdagen, er det viktig med jevnlig oppfølging og kontroll gjennom året (spesielt i sommerhalvåret) for å avdekke eventuell kondens eller soppvekst på et tidlig tidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Bygningen er fundamentert med ringmur i betongstein fra byggeår (2005) med lav krypkjeller / blindkjeller under hele bygningen.
Adkomst via utvendig luke.
Gulv/grunn i krypkjelleren består av pukk/singel / eksponert .
Etasjeskiller mot boligdel er utført i isolert trebjelkelag med stubbloftsplater. Rommet ventileres via ventiler i grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke observert synlige tegn til aktiv fuktgjennomtrenging, kondens eller sopp-/råteskader, og kjelleren fremstår tørr.
Krypkjeller er generelt ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fukt-, mugg- og råteskader i bjelkelag og bunnsvill, da fuktbelastningen varierer med årstidene og uteklimaet.
Deler av krypkjelleren er ikke inspisert grunnet manglende/trang adkomst.
Selv om krypkjelleren fremstår tørr på befaringsdagen, er det viktig med jevnlig oppfølging og kontroll gjennom året (spesielt i sommerhalvåret) for å avdekke eventuell kondens eller soppvekst på et tidlig tidspunkt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp til hems

Vurdering av avvik:

• Adkomst til hems består av en svært bratt, plassbygd/enkel hemsetrapp i tre uten håndløper. Trappen har stor stigningsvinkel, åpne opptrinn større enn 100 mm og mangler rekkverk/håndløper for sikkert grep ved opp- og nedstigning. Trinnene er opplagt på skrudde knekter i vanger, og trappen er plassert helt inntil skorstein.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper/gripehåndtak for bedre sikkerhet ved bruk, samt vurderes sikring av åpninger mellom trinn dersom hemsen benyttes av barn. Ved krav om dagens standard må trappen skiftes ut med en godkjent hemsetrapp med tilstrekkelig bredde, slakere stigning og håndløper.



Bratt hemsestige i tre uten håndløper/rekkverk. Løsningen avviker fra dagens krav til sikkerhet og utforming av innvendige trapper

VÅTROM

ETASJE > BAD (4,8 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD (4,8 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vedlegg

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Trepanel er benyttet i våtsone bak dusjkabinettet. Selv om dette var tillatt på byggetidspunktet (TEK97) ved bruk av tett dusjkabinett, regnes ubehandlet trepanel som en sårbar og fuktømfintlig overflate. Eventuell membran og rørmansjetter ved vanntilkoblingen bak kabinettet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det er uvisst om det er etablert tilstrekkelig luftespalte bak panelet.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen er helt avhengig av at det lukkede dusjkabinettet holdes tett. Ved utettheter i kabinett eller rørgjennomføringer vil det raskt oppstå fukt- og råteskader i treverket.

ETASJE > BAD (4,8 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6 mm/m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

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

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD (4,8 KVM)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran, og det mangler synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Vegger og himling er kledd med ubehandlet trepanel fra byggeår (2005). Rommet er utstyrt med et tett, lukket dusjkabinett med eget tak og bunnkar.
Det er benyttet trepanel som overflate i våtrom. Selv om løsningen var tillatt etter forskriften på byggetidspunktet (TEK97) ved bruk av tett dusjkabinett, regnes trepanel i våtrom som en sårbar og fuktømfintlig overflate med forhøyet risiko for fukt- og soppskader ved utettheter eller høy luftfuktighet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er etablert tilstrekkelig luftespalte bak trepanelet.

Konsekvens/tiltak

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det er helt avgjørende at lukket dusjkabinett opprettholdes og holdes tett. Bruk av dusj direkte mot trepanel vil medføre fuktskader. Overflatene bør jevnlig overvåkes for misfarging, svertesopp og oppsvulming, spesielt nederst mot gulv og rundt vindu.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Avløp fra dusjkabinett ført ned i sluk på flislagt gulv fra 2005.



Inspeksjon under dusjkabinett: Avløpsrør er ført ned gjennom slukrist, og sluket er ikke tilgjengelig for nærmere kontroll uten demontering/flytting av kabinett



Trepanel på vegger og i himling, også i våtsone bak dusjkabinett.

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD (4,8 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt/heldekkende servant, gulvstående (eller vegghengt) toalett og dusjkabinett fra 2005. Utstyret fremstår helt, fungerer etter hensikten og viser kun normal alders- og bruksslitasje uten tegn til fuktskader eller lekkasjer.

ETASJE > BAD (4,8 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.



ETASJE > BAD (4,8 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom vis a vis servant, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (34,6 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN (34,6 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkkenventilator (fra 2005).

Konsekvens/tiltak

• Eldre viftemotorer har økt risiko for funksjonssvikt, og tilstoppet fettfilter utgjør en brannrisiko.
Fettfilter må rengjøres jevnlig. Utskifting av kjøkkenventilator må påregnes innen få år grunnet alder.



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM (1,1 KVM)

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon. Det er kun etablert spalteventil i vindu, og rommet mangler mekanisk avtrekk eller vertikal avtrekkskanal. Løsningen avviker fra gjeldende tekniske forskriftskrav på oppføringstidspunktet (TEK97) samt dagens krav, da et toalettrom skal ha aktivt avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og hindre spredning av lukt og fukt til tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

• Overløp / drenering fra rør-i-rør fordelerskap er ført til bad (rom med sluk), men selve gjennomføringen i bunnen av skapet er ufagmessig utført. Det er laget et ujevnt hull uten bruk av godkjent, vanntett skapgjennomføring/nippel, og overgangen er kun tettet med fugemasse.

• Vannledninger i plast (pex) er merket med tusj som kan gi svekkelser i materialet

Konsekvens/tiltak

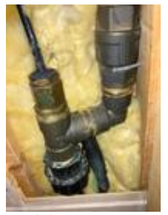
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

• Løsningen avviker fra monteringsanvisning og gir risiko for utetthet i skapbunnen ved en eventuell lekkasje i fordelerskapet.
Rørlegger bør montere en godkjent, vanntett dreneringsnippel/skapgjennomføring i bunnen av fordelerskapet for å sikre en tett tilkobling mot eksisterende dreneringsrør.

• Løsemidler i enkelte tusjer kan trenge inn i PEX-materialet og over tid forringe rørenes levetid eller føre til spenningskorrosjon/svekkelser. Utførelsen er ikke i henhold til produsentenes monteringsanvisninger



Fordelerskap for rør i rør med stoppekrane



Det er varmekabel på i vannledning



Ufagmessig gjennomføring for drenering i bunn av fordelerskap (kun tettet med fugemasse uten godkjent dreneringsnippel).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
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.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Oppdragsnr.: 18970-2263 Befaringsdato: 12.11.2026 Side: 15 av 23

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.



Varmtvannsbereder er innebygd bak panelkledning med begrenset adkomst for inspeksjon, service og utskifting. Tilkoblinger og blandeventil er kun delvis synlige

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

Branntekniske forhold

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Bygget ligger over terreng, liten fare for vanninntrengning

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Det er ringmur av betongstein

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

Oppdragsnr.: 18970-2263 Befaringsdato: 12.11.2026 Side: 17 av 23

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Benyttes av eigar

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende uthus oppført i trekonstruksjon over støpt plate/ringmur i betong.
Utvendige vegger er kledd med brunbeiset, liggende trekledning (villmarkspanel/tømmermannspanel) med profilerte hjørnekasser og omramminger. Bygningen har saltak i vinkel (snødekt på befaringstidspunktet) med takrenner i plast og utvendige nedløp samt nedløpskjeder.
Lyst malt ytterdør med rombeformet glassfelt samt to smårutede vinduer med malte karmer.
Det er montert utebelysning over inngangsparti og lufteventil i gavlvegg

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

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

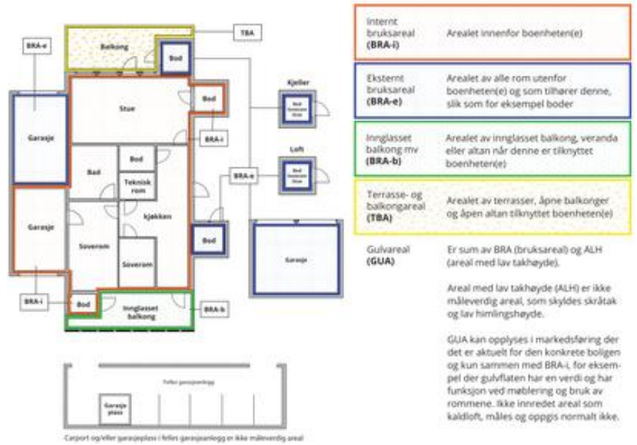
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	61			61	70		61
Hems						33	33
SUM	**61**				**70**	**33**	**94**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré (5,9 kvm), toalettrom (1,1 kvm), bad (4,8 kvm), soverom (7,0 kvm), soverom 2 (4,8 kvm), stue/kjøkken (34,6 kvm)		
Hems	2 hemsrom/gang. takhøyde er under 1,90 meter, det vil si ikke målbart areal		

Kommentar

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

Terrasse- og balkongareal (TBA)
ca 70 kvm med terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Entre:
Halv lettvegg er fjernet og Sigdal garderobeskap blemontert, utført av eier

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Uthus er plassert over grensen til nabotomt med ca 1,5 meter diagonalt, dette utgjør ca 3,5 kvm.
Grunneier Terje Nordanger er informert

Uthus

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

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lager/bod	

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	327	1	3	0	900 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Ljosnavegen 284	01.02.2004	01.02.2029	

Hjemmelshaver
Nilsen Bjørn Ivar, Skage Merete

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Privat vannverk med høgdebasseng. Anlegget er felles for heile hyttefeltet

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for heile hyttefeltet

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Festa tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 327 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 22.11.2027

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Voss	Fritidsbolig	1140260182
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Bjørn Ivar Nilsen og Merete Skage	06.2021	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Bjørn Ivar Nilsen) Ja, hele eiertiden. (Merete Skage) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	Byttet varmtvannstank i desember 2021
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Comfort Voss Helge Nikolaisen AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Rør

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

Gjensidige

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Tak

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

Gjensidige

Yttervegg og fasade

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

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

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

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	2022, Halv lettvegg i yttergang ble fjernet og Sigdal garderobeskap ble montert
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Gjort av eier. Skap spesialbestilt på mål fra leverandør
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

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

Gjensidige

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

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

Andre opplysninger

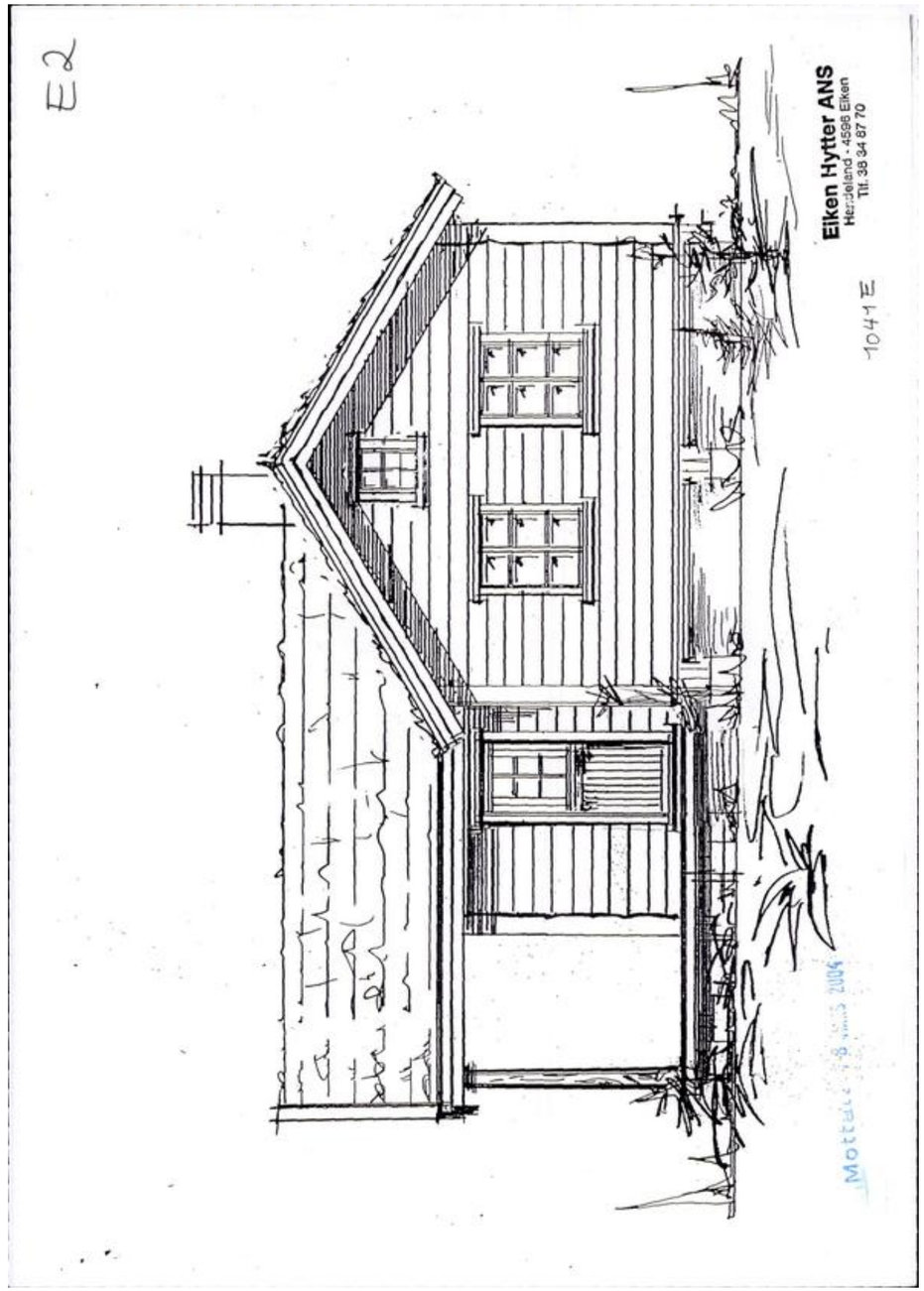
14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Varmtvannstanken sluttet å fungere kort tid etter vår overtagelse fra forrige eier og ble skiftet i desember 2021, ellers har det ikke vært noe.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Tidligere eier har opplyst at de i 2016 ved en tilfeldighet oppdaget at utvendig bod er bygget delvis (ca 1,5m) utenfor festetomten. Verken tidligere eier (som bygget hytten i 2005) eller grunneier var klar over dette. Tidligere eier tok da dette opp med grunneier Terje Nordanger som bekreftet at dette var uproblematisk. Boden står ikke til sjenanse for noen naboer eller veien.

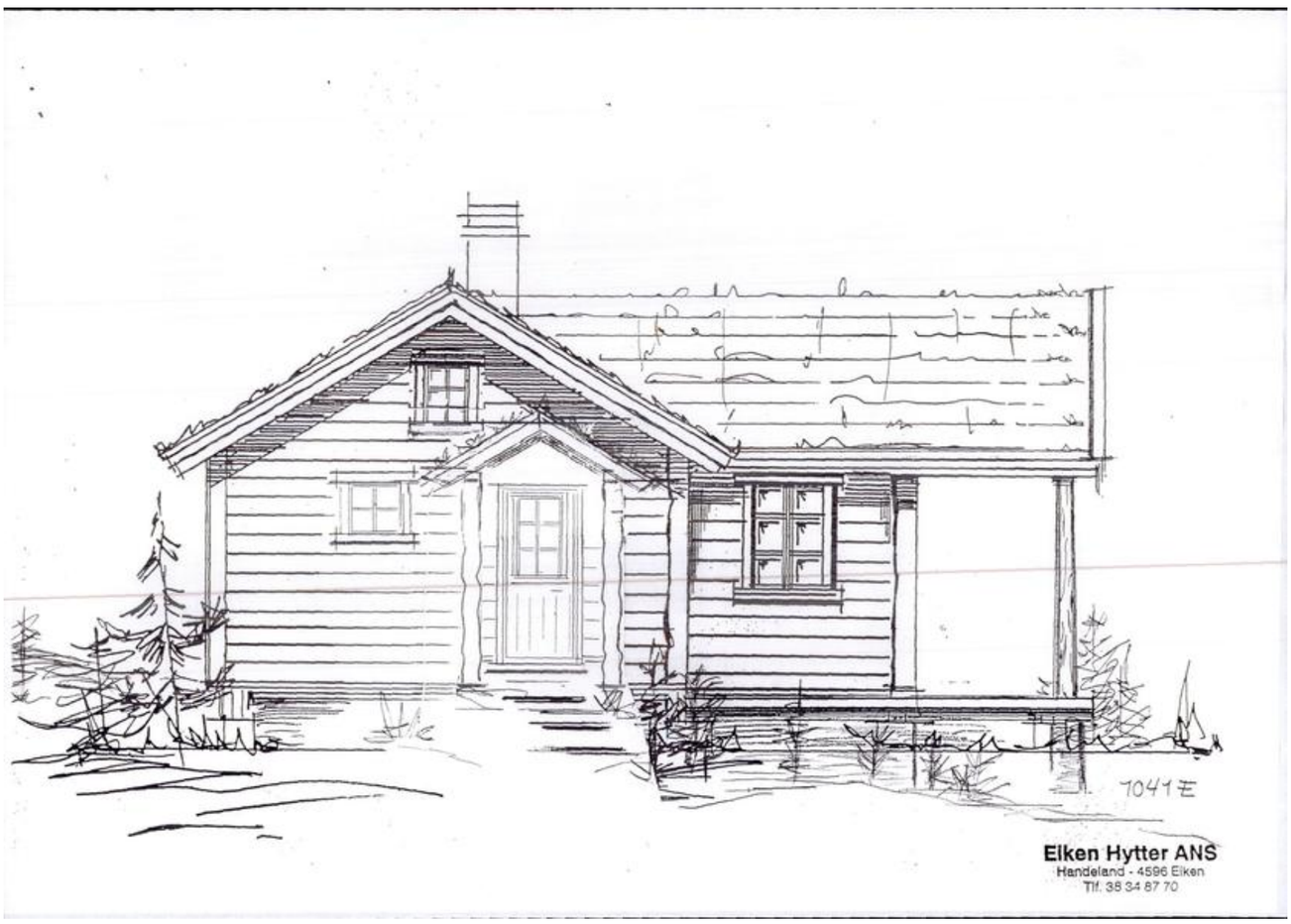
Gjensidige

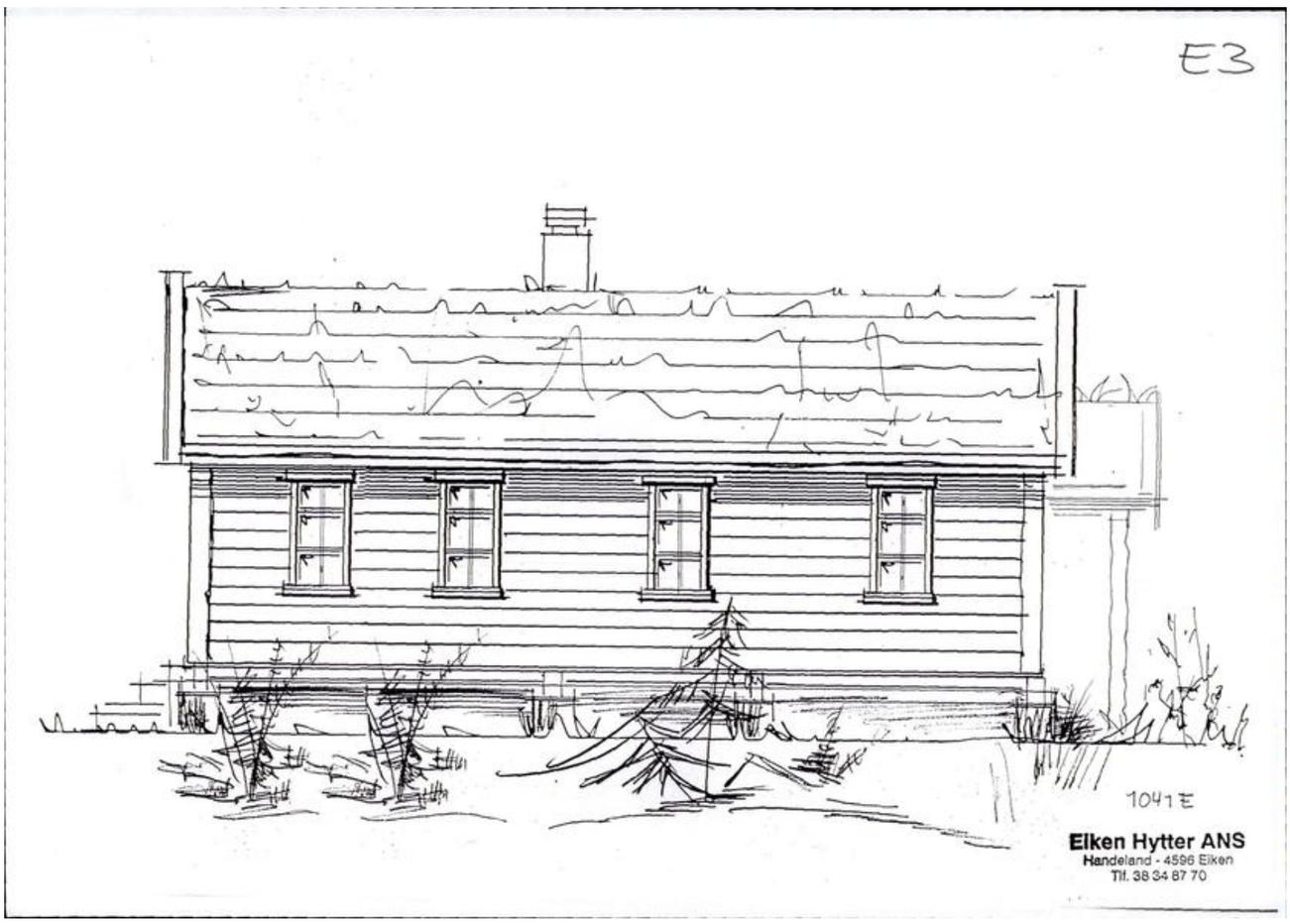
Egenerklæringsskjema

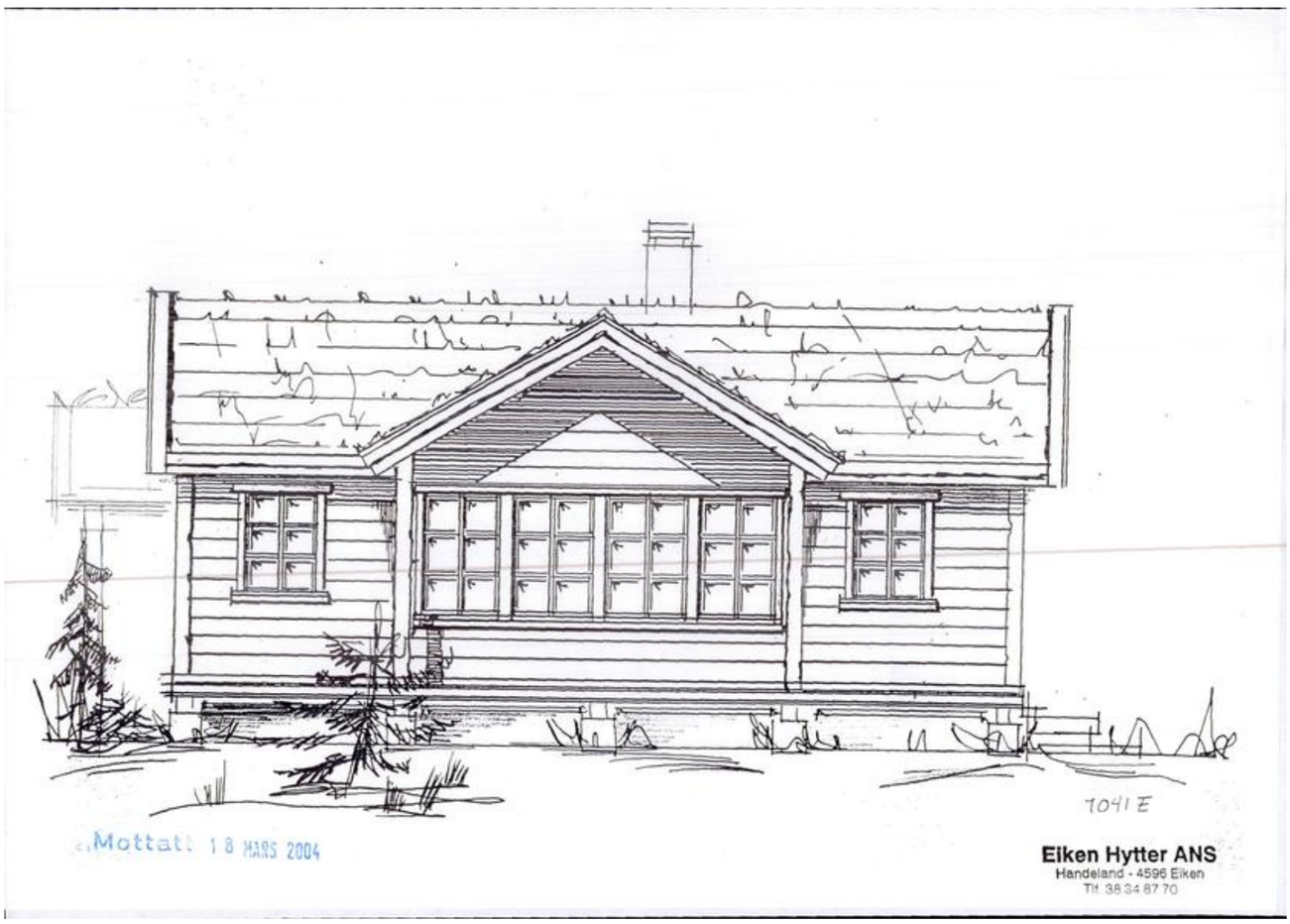
Name	Date	Name	Date
Bjørn Ivar Nilsen	**2026-11-22**	**Merete Skage**	**2026-11-22**
Identification		Identification	
bankID Bjørn Ivar Nilsen		bankID Merete Skage	

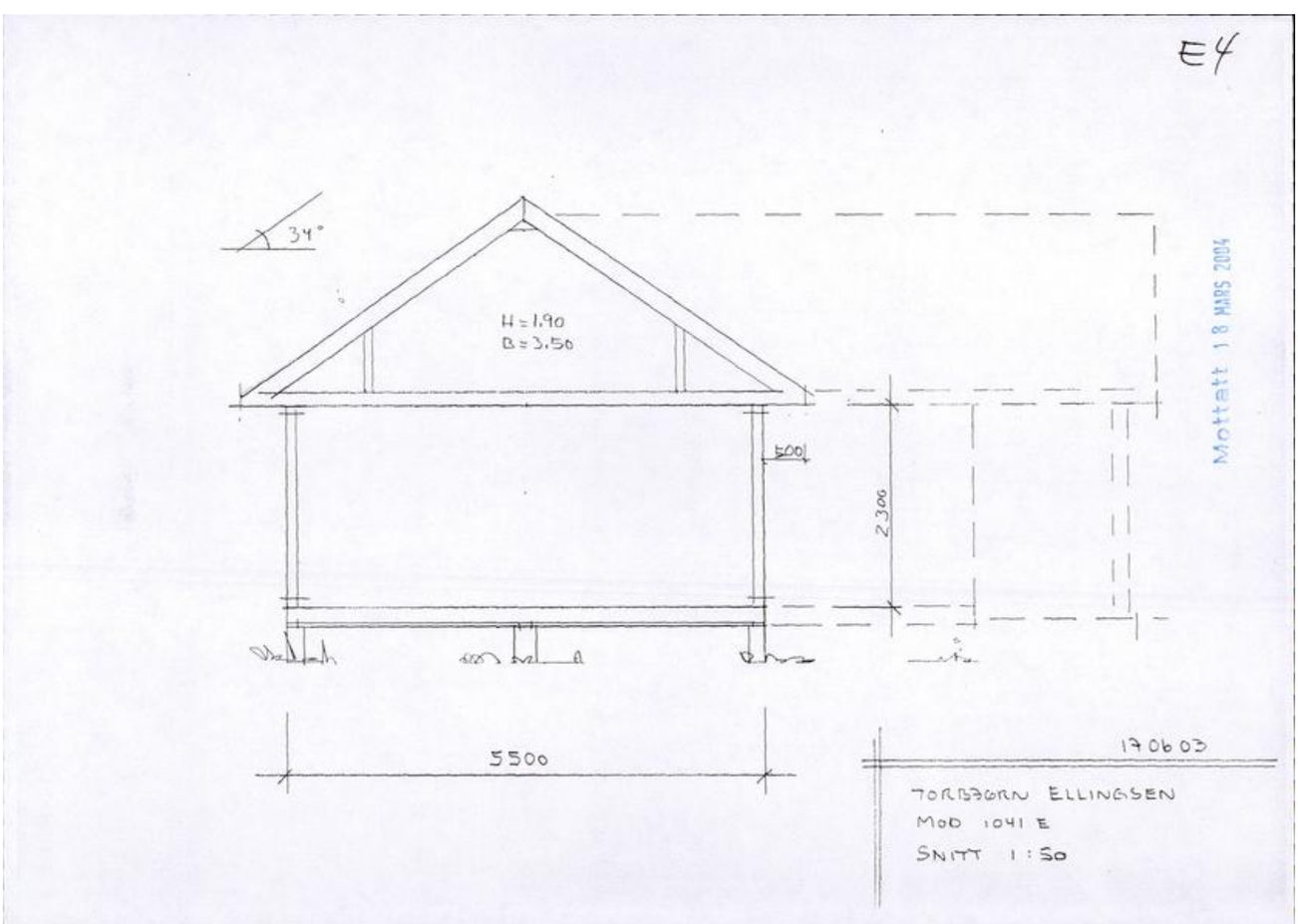
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

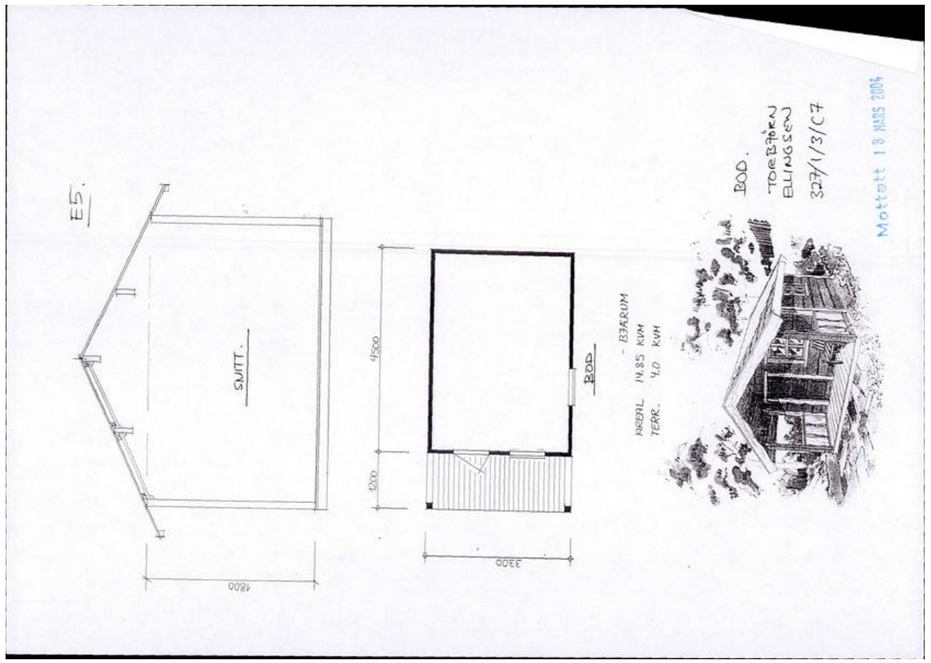


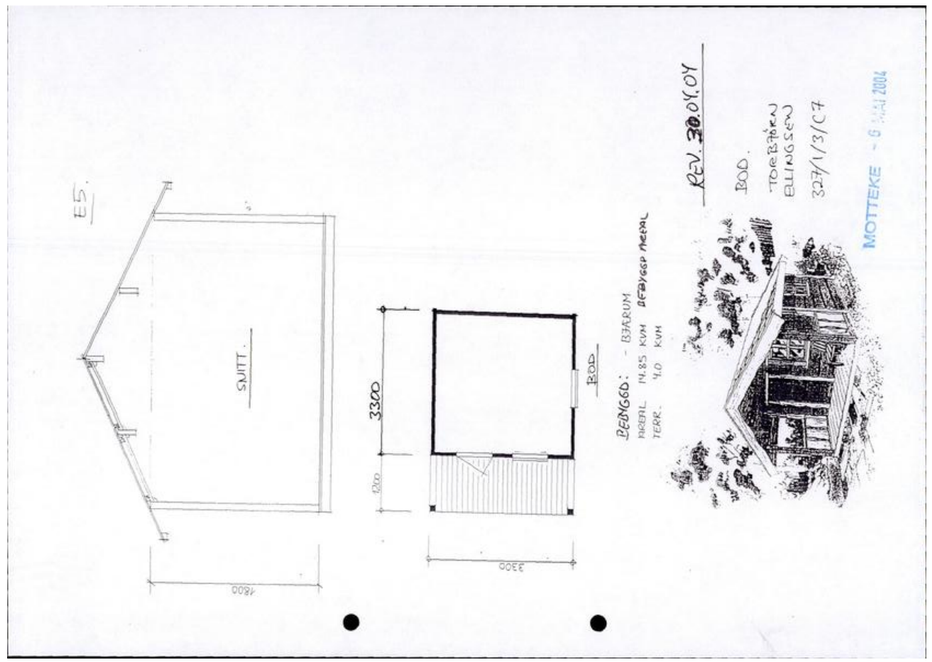

1041 E
Elken Hytter ANS
Handeland - 4596 Elken
Tlf. 38 34 87 70

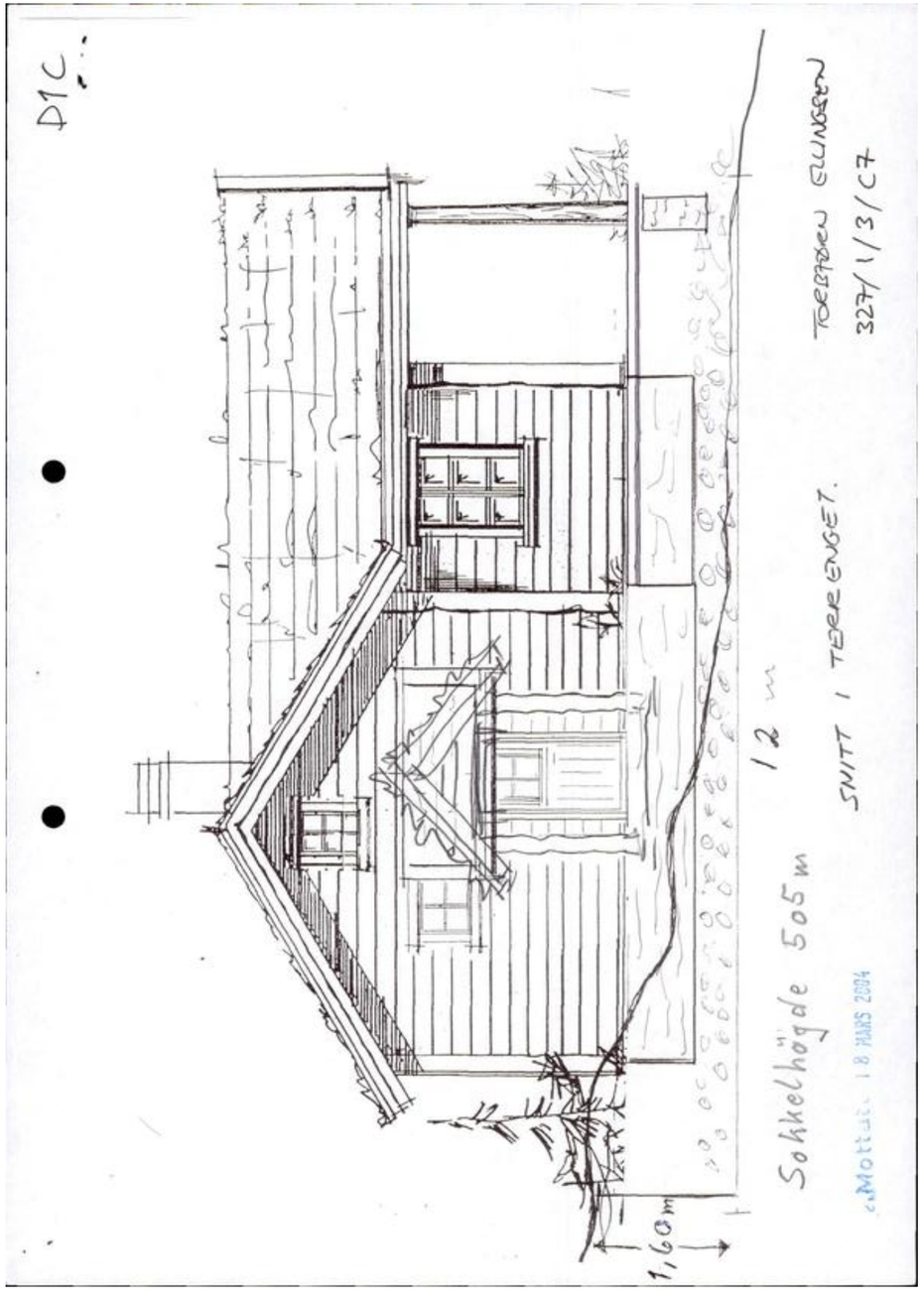

E3
1041 E
Elken Hytter ANS
Handeland - 4596 Elken
Tlf. 38 34 87 70

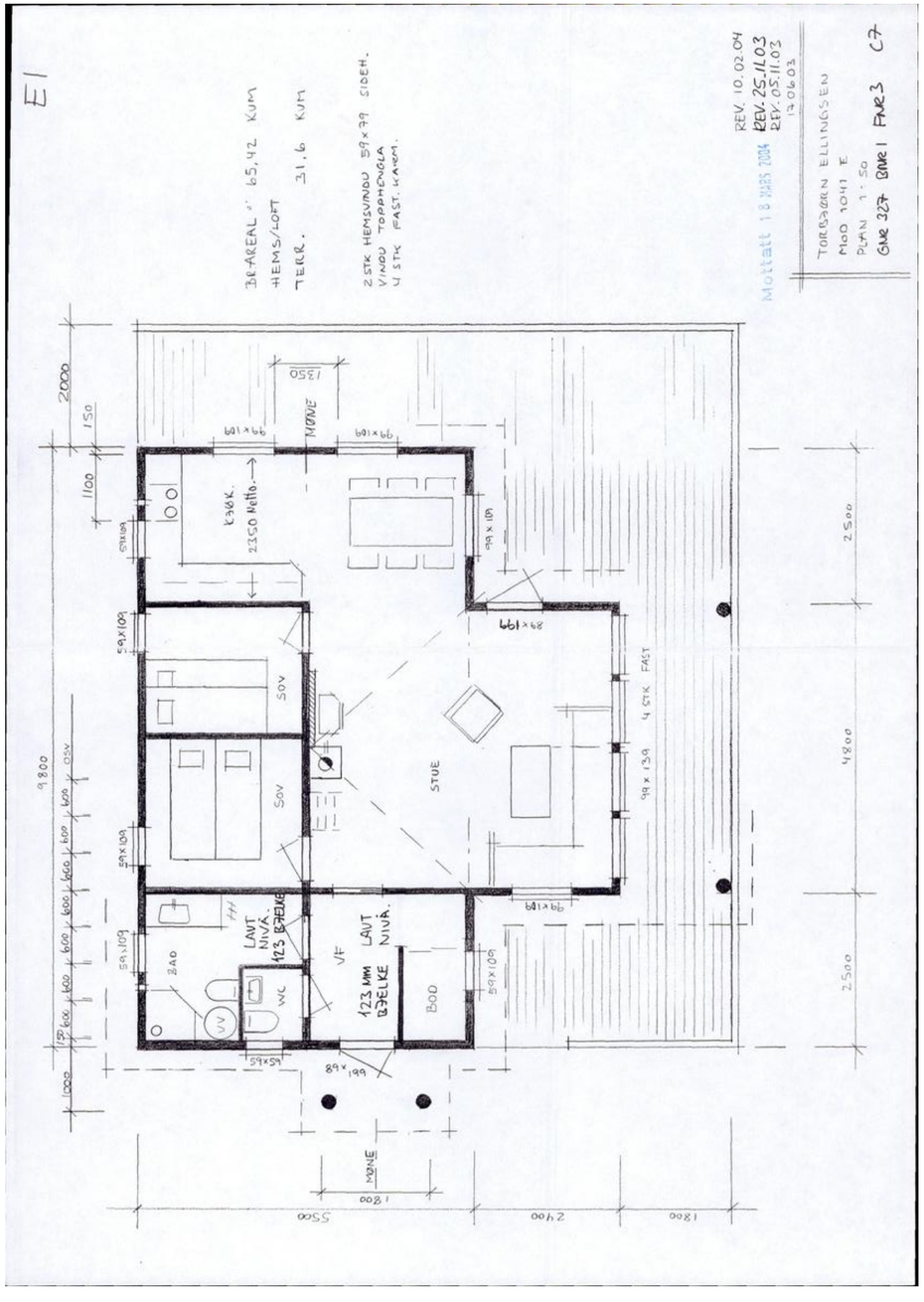

Mottatt 18 MARS 2004
1041 E
Elken Hytter ANS
Handeland - 4596 Elken
Tlf: 38 34 87 70


E4
34°
H = 1.90
B = 3.50
500
2300
Mottatt 18 MARS 2004
5500
170603
TORBJØRN ELLINGSEN
MOD 1041 E
SNITT 1:50


E5.
SNITT.
BOD.
TORBJØRN
ELINGSEN
327/1/3/C7
Mottatt 18 MARS 2004
- BJARUM
AREAL 14.85 KVM
TERR. 4.0 KVM
4500
1200
3300
1800


E5.
SNITT.
BOD.
TORBJØRN
ELINGSEN
327/1/3/C7
MOTTEKE - 6 MAI 2004
REV. 30.04.04
BEBYGGD: - BJARUM
AREAL 14.85 KVM
TERR. 4.0 KVM
3300
1200
3300
1800


D1C
TORBJØRN ELLINGSEN
327/1/3/C7
12 m
SNITT I TERRENGET.
Sokkelhøgde 505 m
1,60 m
Mottatt 18 MARS 2004


E1
BR.AREAL 65,42 KVM
HEMS/LOFT
TERR. 31,6 KVM
2 STK HEMSVINDU 59 x 79 SIDEH.
VINDU TOPPHENGLA
4 STK FAST. KARM.
REV. 10.02.04
REV. 25.11.03
REV. 05.11.03
17.06.03
Mottatt 18 MARS 2004
TORBJØRN ELLINGSEN
MOD 1041 E
PLAN 1:50
GNR 327 BNR 1 FNR 3 C7
STUE
SOV
BOD
WC
VF
LAUT NIVÅ
123 BJELKE
123 MM BJELKE
4 STK FAST
MØNE
2350 Netto
2000
150
1100
1350
9800
2500
4800
5500
2400
1800

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Eiken Hytter ANS
Handeland

4596 EIKEN

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
04/400-11	UTV	RN	GBNR 327/1/3		26.06.2006

HYTTE - NYBYGG - GNR. 327 BNR. 1 FESTENR. 3 - TOMT C7

FERDIGATTEST

Gjeld:	*Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)*
Gnr/Bnr:	*327/1/3*
Byggestad:	*Haugslia,*
Tiltakshaver:	*Torbjørn Ellingsen*
ANSVPRO:	*Eiken Hytter ANS*
ANSVKPR:	*Eiken Hytter ANS*
ANSVSØKER:	*Eiken Hytter ANS*
ANSVKUT:	*Eiken Hytter ANS*
ANSVUTF:	*Torbjørn Ellingsen*
ANSVUTF:	*Murm. Sigmuund Gjøstein*
ANSVUTF:	*Ulvund & Ure Transport og Maskin A/S*
ANSVKUT:	*Ulvund & Ure Transport og Maskin A/S*
ANSVKUT:	*Ø. Antonsen A/S*
ANSVUTF:	*Ø. Antonsen A/S*
ANSVKPR:	*Ø. Antonsen A/S*
ANSVPRO:	*Ø. Antonsen A/S*

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

Adr.: Utrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh. 5651 9455
Telefaks: 5651 9651

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

Bankgiro:
8200 06 90100

Foretaksnr.
960 510 542

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

Med helsing

Roy Nilsen
saksbehandlar

Vedlegg:

Kopi til: Torbjørn Ellingsen, Lyderholmslien 120, 5178 LODDEFJORD
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

FOR TINGLYSING

FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

⌈Returadresse ⌉

⌊ ⌋

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

TINGLYST
13 JAN. 2004
VOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 92

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
1235	VOSS	327	1	3	

2. Bortfestes av

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

3. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn:	Ideell andel
11110111415[redacted]	TORBJØRN RAGNAR ELLINGSEN	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr 5500,-

Tomteverdi
Kr 110.000,-

5. Festetid:
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester. Opprettet (dato): 2/1-04

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

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses.
VEDLEGG: AVTALE MED FORSVARET

Doknr: 92 Tinglyst: 13.01.2004 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

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

8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder: (stryk det alternativet som ikke passer)

a) Punktfeste
på eiendom HAUGE g.nr. 327, b.nr. 1
Koordinat avmerket på plankart.
x = 310775 y = 34305
Tomta gis nr. C 7 i HAUGSLIA HYTTESENTER (hyttefeltets navn).

eller

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

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

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

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

11. Innløsning
Festeren kan ikke kreve innløsning av tomta.

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

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

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

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

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

eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. Underskrifter
Sted og dato: ....Hauge 2/1-04.....

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

Festers underskrift: ....T. Ellingsen.....
Gjentatt med blokkbokstaver: ....TORBJØRN ELLINGSEN.....

AVTALE

1. PARTER

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

2. AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

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

3. GRUNNEIERNES FORPLIKTELSER

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

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

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

4. DIVERSE BESTEMMELSER

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

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

4.3 Denne avtalen består av 2 sider.

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

11/8 2003

for FORSVARSBYGG

Leif Erik Olsen
Distriktssjef
Eiendomsutvikling

16/7 2003

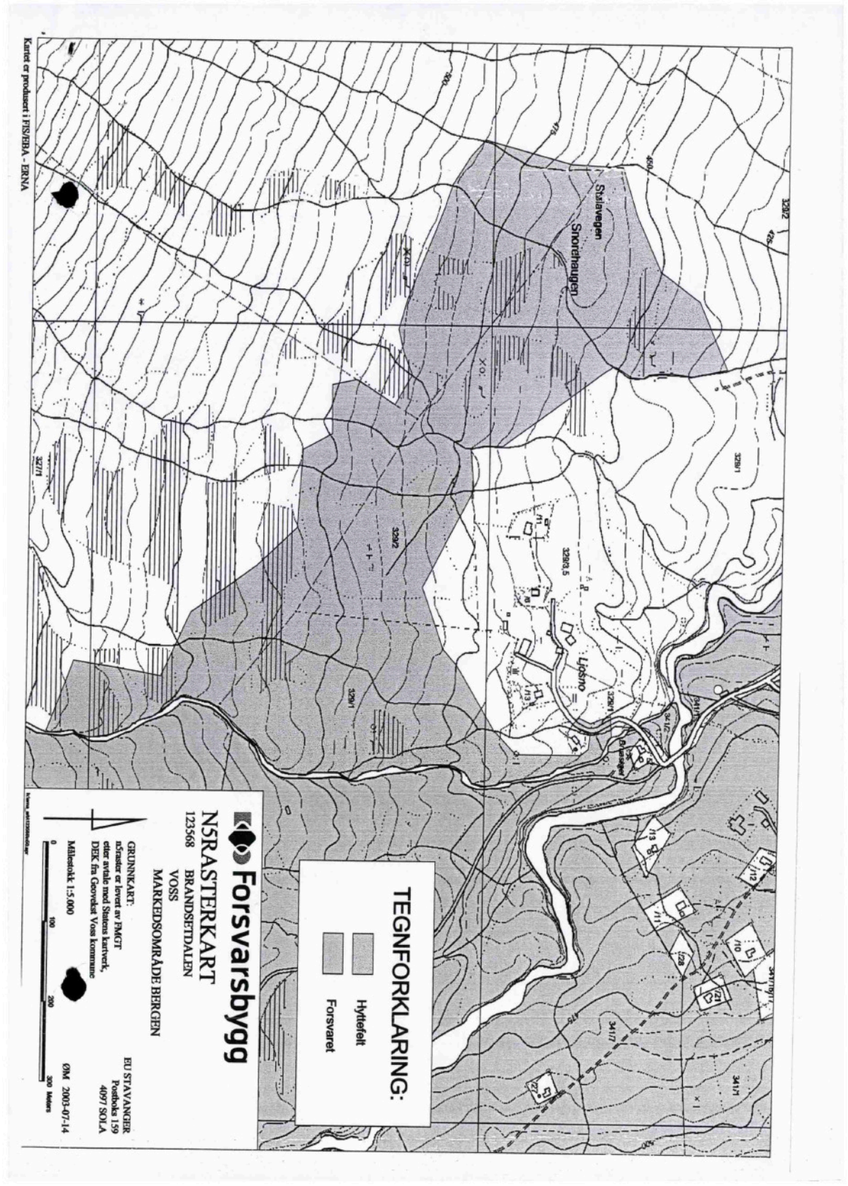
Leif Inge Hauge
Leif Inge Hauge
Fnr 181057 [redacted]
Gnr 327, bnr 2

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

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

Asbjørn Lunde
Asbjørn Lunde
Fnr 180573 [redacted]
Gnr 329, bnr 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/92/52
Attesteringstidspunkt 2026-11-10 13:05
Side 7 av 7



Voss kommune

Kommunalavdeling for tekniske tenester

Reguleringsføresegner

P-ID 09011 Haugslia Hyttefelt - endring 2009

Utarbeidd av: *Asplan Viak, 16.11.09*

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

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

Planidentitet: 09011

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

Saksbehandling:

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

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

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

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

Illustrasjonsplan sist dagsett 16.11.09 er retteleiande for stikkvegar i hyttefelt.

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

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

25.1 BYGGJEOMRÅDE
25.2 LANDBRUKSOMRÅDE
25.3 TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)

Voss kommune – Vedtak dato: 27.05.2010

25.5 FAREOMRÅDE

25.6 SPESIALOMRÅDE

25.7 FELLES OMRÅDE

25, andre ledd – KOMBINERTE FØREMÅL

0.0 GENERELT

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

Det skal takast spesielt omsyn til vern av beitefurer.

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

25.1. BYGGJEOMRÅDE HYTTER

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

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

a. Vegutløysing, parkering

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

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

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

b. Plankrav for hytter

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

c. Utbyggingsform

Det kan ikkje frådelast tomter.

d. Plassering av bygningane

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

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

e. Bebygd areal

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

f. Møneretning

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

g. Bygningane si høgde og takform

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

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

h. Utforming av bygningar og uteareal

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

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

Det skal ikkje setjast opp gjerde eller flaggstenger.

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

i. Avtale

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

j. Område for leik og fritidsaktivitetar

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

Vedlegg

Voss kommune – Vedtak dato: 27.05.2010

25.2. LANDBRUKSOMRÅDE – L

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

25.3. TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG) – KV

a. Arealbruk

Området skal nyttast til kommunal køyreveg som i dag.

b. Tiltak utafor planområdet

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

25.5. FAREOMRÅDE

HØGSPENNINGSANLEGG/NETTSTASJON

I området skal det plasserast nettstasjon for straumforsyning

25.6 SPESIALOMRÅDE

FRISIKTSONER VED VEG

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

FRILUFTSOMRÅDE – FRI1, 2 og 3

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

For enkeltområda gjeld elles:

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

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

Voss kommune – Vedtak dato: 27.05.2010

25.7 FELLES OMRÅDE

GENERELT FOR FELLES VEGAR OG PARKERINGSANLEGG – FV, FP

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

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

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

FELLES TILKOMSTVEG OG HYTTEVEG – FV1

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

Vegane er felles for:

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

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

FELLES VEG MOT VASS/AVLAUPSANLEGG – FV2 og 3

Vegane er felles for:

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

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

FELLES VEG MOT GAMAL SKOGSVEG – FV4

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

Voss kommune – Vedtak dato: 27.05.2010

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

FELLES PARKERINGSPLASS – FP1, 2, 3 og 4

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

I kvart av områda kan det opparbeidast maksimalt:

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

FP2- 20 plassar

FP3- 50 plassar

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

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

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

25, andre ledd – KOMBINERTE FØREMÅL

LANDBRUK/VA-ANLEGG – L/VA

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

Bygningar skal utformast i samsvar med reglane for hytter, så langt det høver, jf. 25.1 oppom.
Slamavskillarar m.v. skal vera nedgravne.

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

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

I områda kan det byggjast vassforsyningsanlegg med tilhøyrande tiltak.

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

Høgdebasseng m.v. skal vera nedgravne.

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

FRILUFTSOMRÅDE/PRIVAT VEG – F/P

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

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

Utskriftsdato: 10.11.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	327	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	3	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delareal	900 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	OM 530

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel (KPA) - revisjon
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

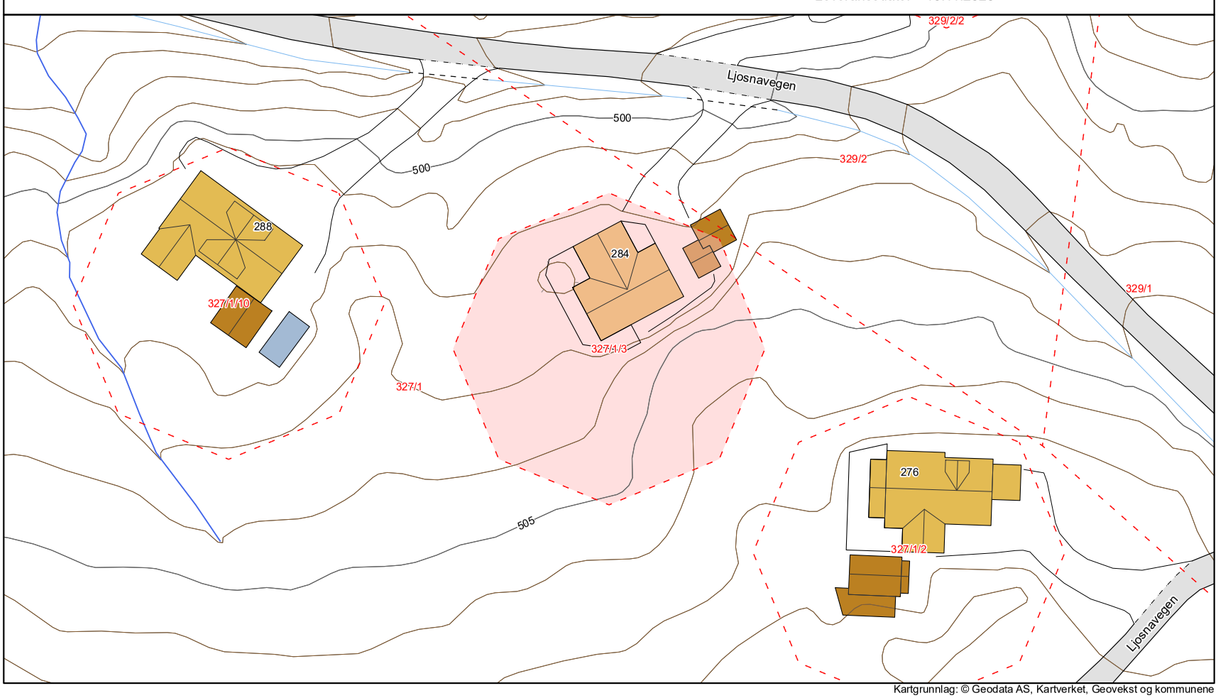
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123509011
Navn	Haugslia hyttefelt - Endring 2009
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1439/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 727 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** FS
	Delareal 173 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FO

Oversiktskart

Adresse: **Ljosnavegen 284, 5713 Vossestrand**
Gnr/Bnr: **4621/327/1/3/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 900 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.11.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

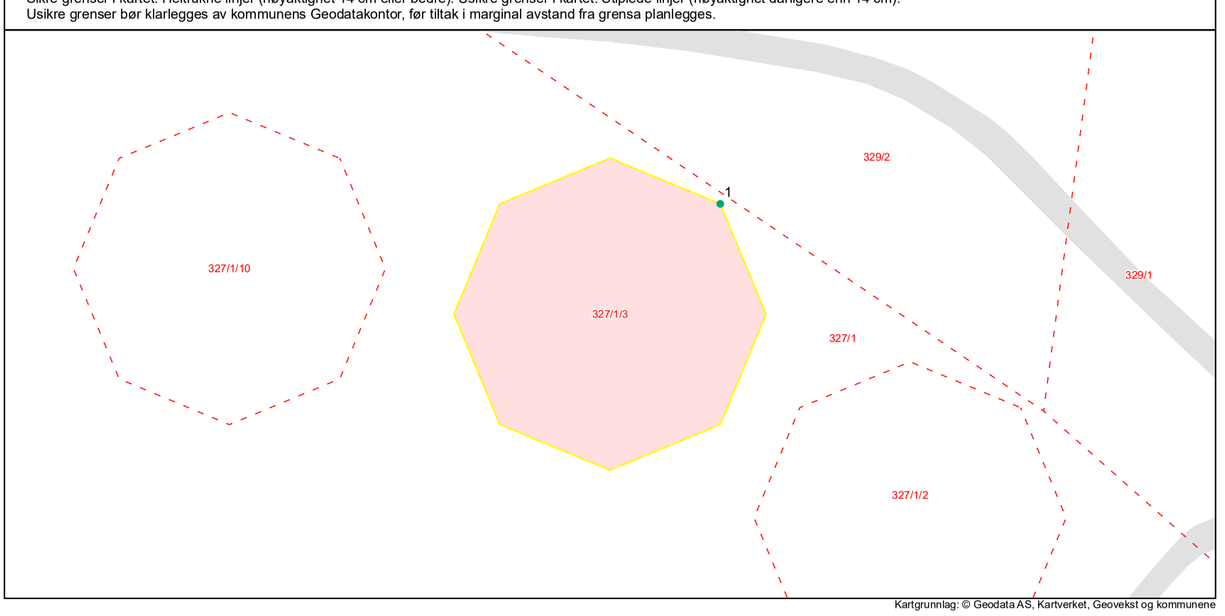
Matrikkelkart

Adresse: **Ljosnavegen 284, 5713 Vossestrand**
Gnr/Bnr: **4621/327/1/3/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 900 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.11.2026

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 900 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6741526.66	373810.6	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	109.46	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.11.2026 12:59

Eiendom 4621-327/1/3

Bruksnavn					
Type	Festegrunn	Etablert dato	05.11.2003	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	327	Beregnet areal	899,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	3	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ljosnavegen 284	5713 Vossestrand	Hauge	Vossestrand	Oppheim

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.11.2003	Etablering av feste	4621-327/1	Avgiver	0
		4621-327/1	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-327/1	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	18923734			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.07.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	26.06.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	60/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	60/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	60	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	60/0	60/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	18923742			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.07.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	26.06.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	14/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	14/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

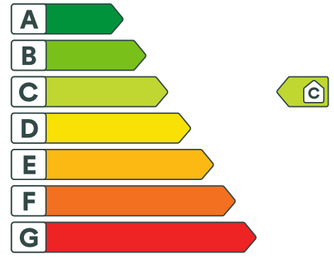
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	14/0	14/0

enova

Energiattest





Adresse
Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND

Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-383146**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18923734**
Gårdsnummer **327**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
191,15

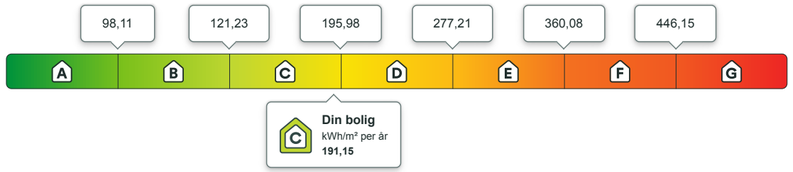
Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 271,01	**191,15**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Notater

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Ljosnavegen 284, 5713 VOSSESTRAND. Gnr. 327, bnr. 1, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260182
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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