

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig over tre plan. Landlig beliggenhet med strålende utsikt. Carport.

Flott opparbeidet hage med fine uteplasser. Stor terrasse.

LYDVAVEGEN 21





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

LYDVO

Høyt og fritt: Arkitekttegnet enebolig over tre plan, med usjenert beliggenhet, praktisk planløsning og fantastisk utsikt!
Kort vei til Voss sentrum, som fint kan nås til fots eller på sykkel.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lydvavegen 21, 5704 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 37, bnr. 21, i Voss kommune

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 156.490,-

Totalpris: 5.656.490,-

Kommunale avgifter: 22.446,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 7/5

BRA: 249 m²

BRA-i: 188 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Stor carport med plass til flere biler. Det tilhører også en parkeringsplass nede ved oppkjørselen til eiendommen.

Tomt: 867.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	52	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
59	60	84	92
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Energiattest
136			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord, uttrykk og regelverk som eg aldri har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Anders Fretheim

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eigedom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørge

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var optrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningssevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Lydvavegen 21!

Attraktiv og innholdsrik enebolig over 3 plan, med landlig og barnevennlig beliggenhet på Lydvo. Tomten er flott opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og frukttrær og fra de mange uteplassene har man strålende utsikt over Vangsvatnet og Gråsida. Her er man omkranset av vakker natur og fine turmuligheter rett utenfor, samtidig som Vangen ligger i gang- og sykkelavstand, knappe 2,5 km unna. Boligen inneholder bl.a. 5 soverom, 2 bad, vaskerom, et romslig stueareal med store vindusflater og høyt under taket, med utgang til den fantastiske terrassen og med videre tilgang til hagen. Man har et isolert tilbygg utenfor kjøkkenet, som er et perfekt rom for sosiale lag eller som et "eget" sted til ungdommen. Parkering i carport med stor bod/verksted og for øvrig rikelig med lagringsplass i boder.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / **Område:** Voss

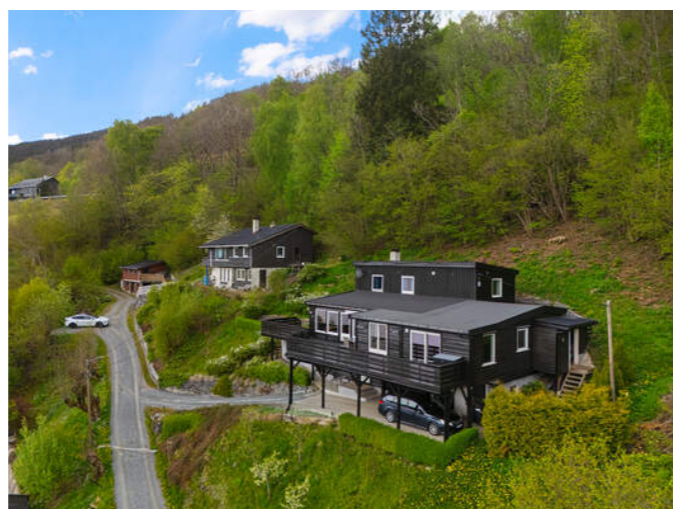
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Enebolig i et barnevennlig og landlig beliggende boligområde, med nydelig utsikt over Vangsvatnet, Gråside, Songve og Hjelle. Dette er et etablert og familievennlig område, med nærhet til barneskole og fine turmuligheter året rundt. Voss sentrum ligger 2 km unna, og med tilkomst via gang- og sykkelvei har man alle sentrumstilbud raskt og lett tilgjengelig. Vangen byr på et variert utvalg av lokale butikker, kaféer, kollektivtransport, gondol, idrettsanlegg og kulturhus, for å nevne noe. Veien er heller ikke lang til Gullfjordingen skole, som ligger ca. 700 meter unna boligen.

Bebyggelse

I området er det spredt bolig- og landbruksbebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

Seim E16 Linje NW162, 950, 952, 957, 959	6 min 0.5 km
Voss stasjon Linje F4, R40	20 min 1.8 km
Bergen Flesland	1 t 34 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Voss Søndagsåpent	20 min 1.8 km
Kiwi Vangen	4 min

VARER/TJENESTER

Vangen	5 min
Vitusapotek Vossevangen	4 min

SPORT

Voss folkehøgskule Aktivitetshall	5 min 0.5 km
Gullfjordingen ballbinge Ballspill	8 min 0.6 km
MOVA Vangsgata	4 min
SKY Fitness Voss	5 min



Adkomst

Fra Voss sentrum kjører du mot Bulken. Ta til venstre rett før rundkjøringen og følg veien rett frem. Ta til venstre ved Lydvavegen og kjør ca. 350 meter, eiendommen ligger på din høyre side. Se kartfunksjonen i boligannonse 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 visningskilt under annonserte

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

visninger.

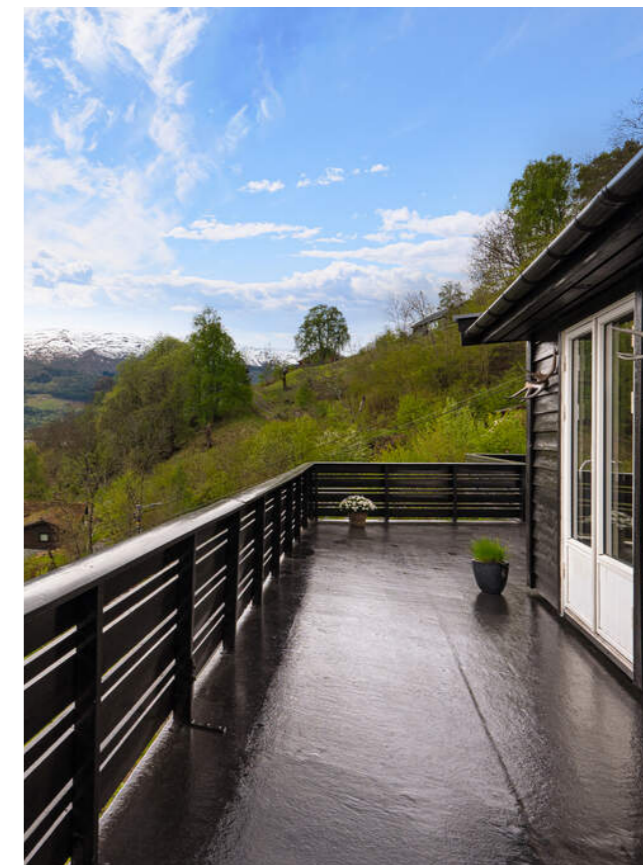


SKOLER

Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	11 min 0.8 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	4 min 2.4 km
Voss gymnas 370 elever	6 min 2.8 km
Voss vidaregåande skule	6 min

BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 2.5 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 3 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	6 min 3.1 km



BOLIGMASSE



86% enebolig
5% rekkehus
9% annet



VELKOMMEN TIL LYDVAVEGEN 21

Parkering

Stor carport med plass til flere biler. Det tilhører også en parkeringsplass nede ved oppkjørselen til eiendommen.

Tomtestørrelse

867 m²

Beskrivelse av tomt

Bratt, skrånende tomt som er opparbeidet. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1971. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent. Bygningen har betonggrunnmur. Støttemur i jernbanesviller/naturstein. Tomten er bratt/skrånende. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Det er lagt dreneringsrør fra takrenne i 2018. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. (Vindu som er skiftet utført av ufaglært, 2005/2010/2013). Bygningen har hovedytterdør med glassfelt og malte balkongdører i tre som er av nyere dato (5 stk). Det er to dører som er fra byggeår. Dørene er utført i trevirke med

datidens lukkemekanismer og isolasjonsevne. Terrasse i front med utgang fra stue og trapp til terreng. Parkering under terrasse i front. Tretrapper.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Vinduer: Vinduene i boligen har ulik alder. Det er registrert skeivhet i vindu på kjøkken.

Utvendig > Dører: Dører fra byggeår (2 stk) har passert det som er forventet teknisk levetid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter. Ny tekking må legges.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Under befaringen er det gitt opplysninger fra eier om at det har vært observert mus i boligen. Takstmannen har ikke observert levende skadedyr eller ferske spor på befaringen, og vurderingen baseres utelukkende på eiers opplysninger.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





MAGISK UTSIKT!

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner, varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Råte i støttemur av jernbanesviller/naturstein. står for fornying.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (18,6 kvm) > Overflater og innredning: Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.
Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,9 kvm) > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,3 kvm) >Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom > Kjeller > Bad (3,8 kvm) > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad (3,8 kvm) > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

Utvendig > Veggkonstruksjon: Musesperre må etableres. Det må påregnes full utskifting av kledning og vindsperre i nær fremtid. Ved utskifting bør konstruksjonen oppgraderes med luftelister og moderne vindsperre i henhold til dagens krav (TEK17). Det anbefales også tilleggsisolering i samme operasjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,9 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist ufagmessig utførelse av tettesjiktet. I henhold til

våtromsnormen og produsentenes monteringsanvisninger skal vinylbelegg i våtrom alltid varmsveises i alle skjøter og oppkanter for å sikre en vanntett barriere. Liming av hjørner er ikke en godkjent metode og vil over tid føre til lekkasjer når limet brytes ned av fukt, varme og rengjøringsmidler.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,3 kvm) > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Kjeller > Bad (3,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det

er påvist ufagmessig utførelse av tettesjiktet. I henhold til våtromsnormen og produsentenes monteringsanvisninger skal vinylbelegg i våtrom alltid varmsveises i alle skjøter og oppkanter for å sikre en vanntett barriere. Liming av hjørner er ikke en godkjent metode og vil over tid føre til lekkasjer når limet brytes ned av fukt, varme og rengjøringsmidler.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Onsdag, 29. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2005: Byttet vindu på det største soverommet oppe.

2007: Bygde veranda med gulv av glassfiber-armert polyester.

2008: Bygde garasje.

2008: Bygde på kjøkkenet med verandadør og vindu. Utført av selger.

2010: Har byttet tre glassruter i stue. Satt inn verandadør i stua i 2008.

2013: Selger byttet vindu på det minste soverommet oppe.

2016: På bad i underetasje ble det bygget om fra dusjrom til kabinett og med ny sluk. Det ble lagt varmekabler i gulv. Utført av fagfolk på dugnad.

2016: På bad oppe ble det lagt varmekabler på gulv i samband med totalrenovering. Fagarbeider utførte det elektriske arbeidet på dugnad.

2016: Ble satt inn stålrør i pipa.

2018: Bygde utestue med isolasjon i tak og vegger.

2018: Det ble lagt dreneringsrør fra takrenne.

2018: Det ble byttet ut noen automatsikringer og lagt opp noen nye kurser i samband med at selger bygde utestue.

Dette gjorde fagfolk på dugnad.

Det har kommet inn litt vann i taket på soverommet ved siden av badet. Fann feilen rundt luftekanal og forholdet er utbedret.

Det tilhører en parkeringsplass nede ved oppkjørselen til eiendommen.



OPPARBEIDET TOMT

Skrånende tomt som er flott opparbeidet over flere nivåer med fine uteplasser, plen, prydbusker, hekk og frukttrær som eple og plommer.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder kjeller med to soverom, bad, gang m/trapp og bod/verksted. Første etasje har stue, kjøkken, vaskerom, tre boder samt utvendig bod, utestue og bislag. Andre etasje består av gang m/trapp, to soverom og bad.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 20 kvm
Total BRA: 67 kvm

1. etasje
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 41 kvm
Total BRA: 136 kvm

2. etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 50 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.

Standard

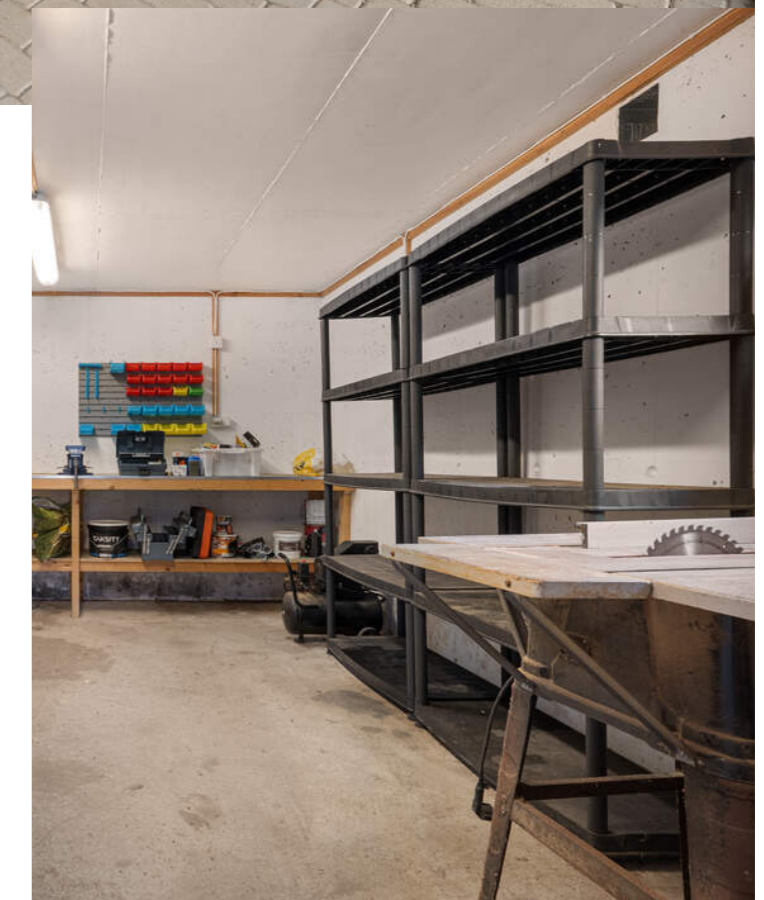
Spennende og innholdsrik enebolig med fantastisk utsikt. Stor carport med plass til flere biler. Tomten er bratt og opparbeidet med flere nivåer med fine uteplasser. Eiendommen er har plen, prydbusker, hekk og frukttrær som eple og plommer. Carport har belegningstein og dowlights. Innerst i carporten er det også en stor bod/ verksted.

Boligen fremstår lys og trivelig, med tidløse kvaliteter. Underetasjen inneholder entré med skyvedørgarderobe, laminat på gulv med varmekabler. Soverom/tv-stue med laminat på gulv og malte overflater. Bad fra 2017 med beleg med varmekabler på gulv og baderomsplater på vegger. Det er montert dusjkabinett og gulvmontert toalett. Flotte, moderne baderoms møbler med servant og speil. Det er downlights i tak. Soverom med laminat på gulv og tapet og panel på vegger. Skyvedørgarderobe.

Hovedetasjen har en romslig stue med misunnelsesverdig utsikt over Vangsvatnet og Gråsida. Stuen har store vindusflater og god takhøyde. Utgang til stor terrasse. Stuen har flott enstavslaminat på gulv og tapet og panel på vegger. Her er det gode møbleringsmuligheter til salong, spisestue og tv-hjørne. Oppvarming skjer ved hjelp av vedovn og varmepumpe.

Kjøkkenet ligger i delvis åpning med stuen og har lys, tidløs innredning fra Ikea og rikelig med skap- og benkeplass. Her er det plass til spisebord. Kjøkkenet har også egen utgang til terrassen.

Videre er det flere boder og matbod, samt et praktisk

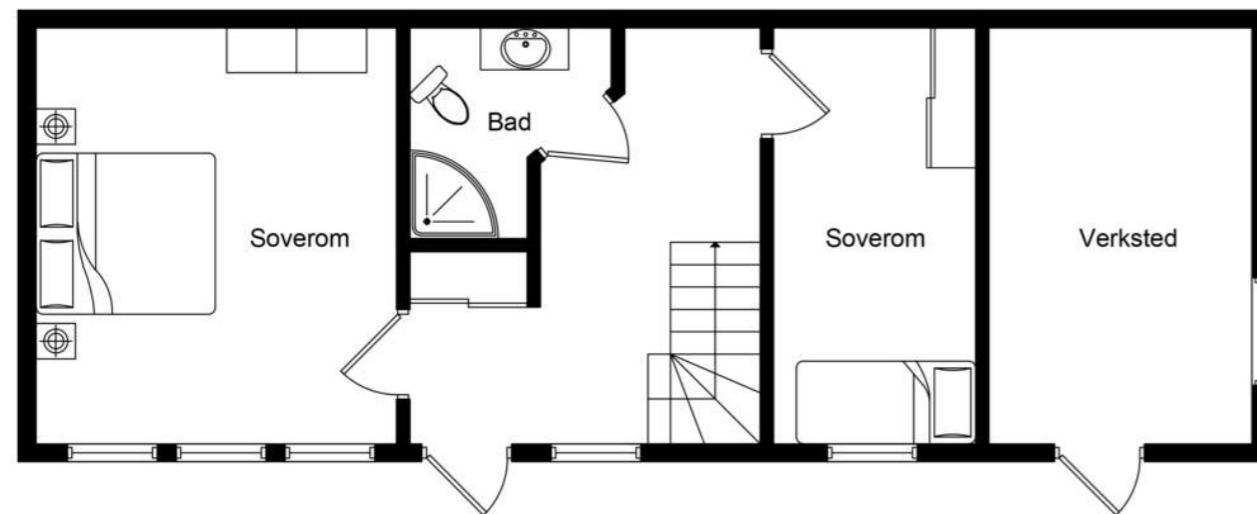


STOR CARPORT MED
INNGANG TIL
BOD/VERKSTED

KJELLER

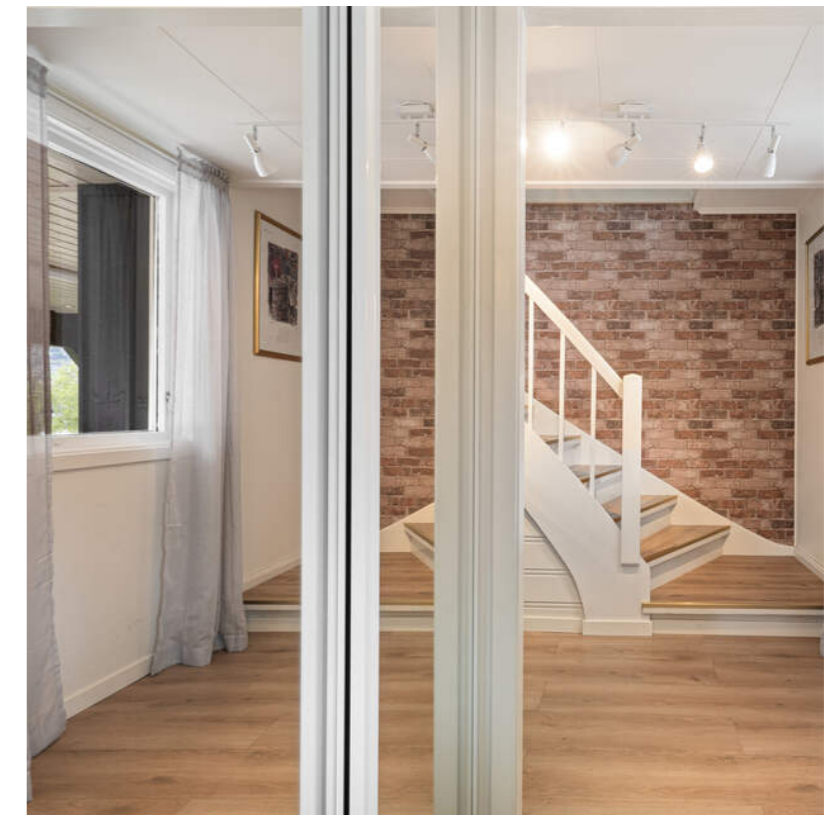
Underetasjen inneholder entré, to soverom og bad. Bod/verksted med tilkomst fra carport.

Lydvavegen 21- U. Etasje



ENTRÉ

Entré med skyvedørsgarderobe og varmekabler i gulv.



SOVEROM

Romslig soverom som også kan brukes som kjellerstue.



vaskerom. I tilknytning til kjøkkenet er det laget et tilbygg som inneholder en isolert stue hvor man kan arrangere festlige lag eller ungdommen i huset kan boltre seg. Herfra har man tilkomst ut i hagen og til terrassen via glasskyvedør. Rommet er innredet med «hyttepanel», noe som gir en hyggelig atmosfære.

2. etasje inneholder gang med utgang til hage. Ellers er her bad som ble oppusset i 2017, med belegg på gulv, badromsplater på vegger og dusjkabinett. Det er gulvmontert toalett. Servant med skuffeseksjon og speil med belysning. I taket er det dowlights. Soverom med tapet på vegger og laminat på gulv. Garderobeskap. Hovedsoverom med skyvedørgarderobe og vanlige skap. Soverom med laminat på gulv og ferdigmalte plater på vegger. Garderobeskap.

Oppvarming

Elektrisk. Ved.

Info strømforbruk

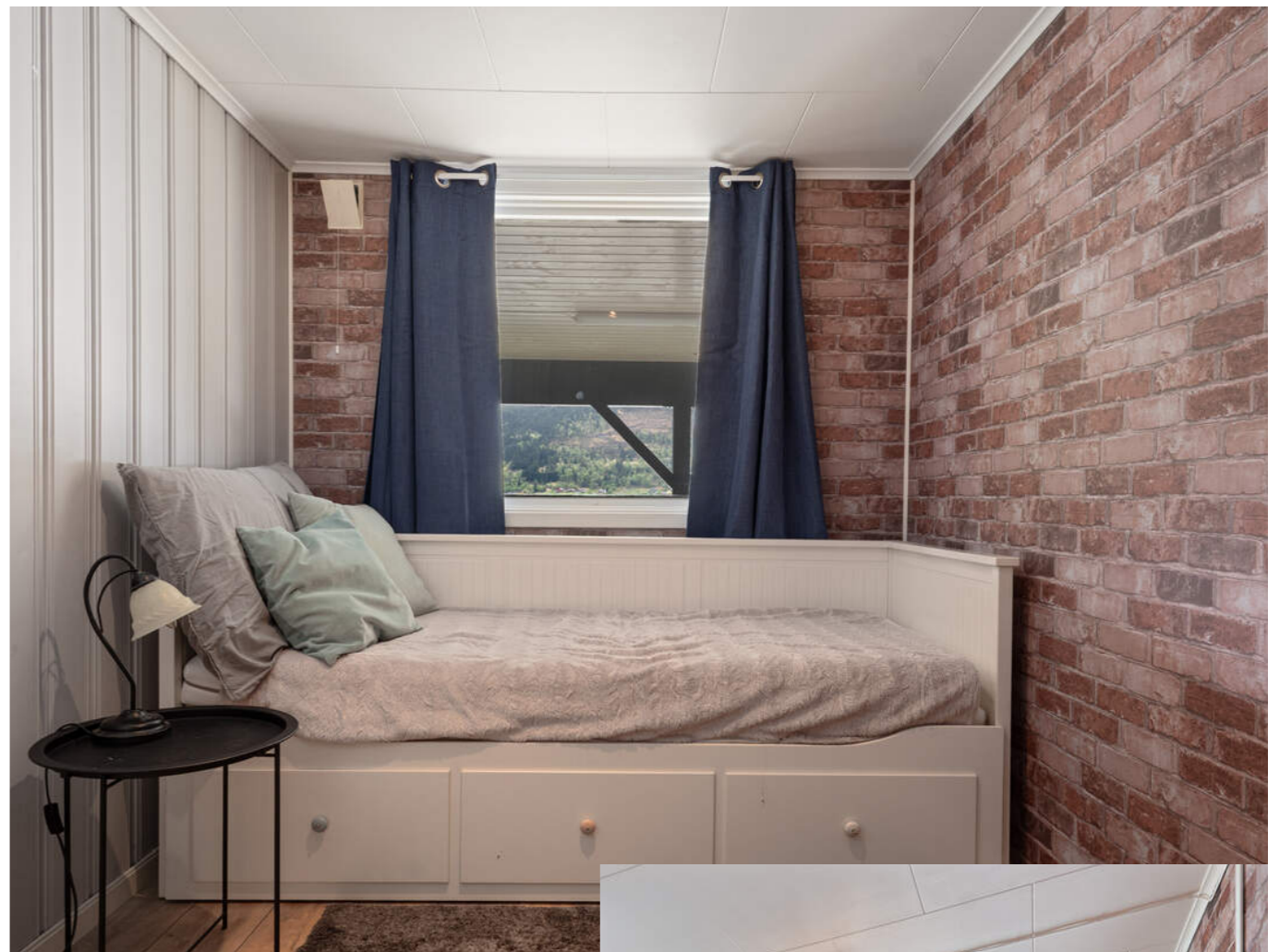
Ca. 16.000 kwh pr. år + forbruk ved.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken og fryser kan medfølge.



SOVEROM NR. 2 ->

BAD

Pent bad med belegg med varmekabler på gulv og baderomsplater på vegger. Det er montert dusjkabinett og gulvmontert toalett. Moderne baderomsmøbler med servant og speil. Downlights i tak.





**VI GÅR OPP I
HOVEDETASJEN**

Romslig stue ->



STUE

Lyst og tidløst, store vindusflater og høyt under taket. Utgang til stor terrasse.

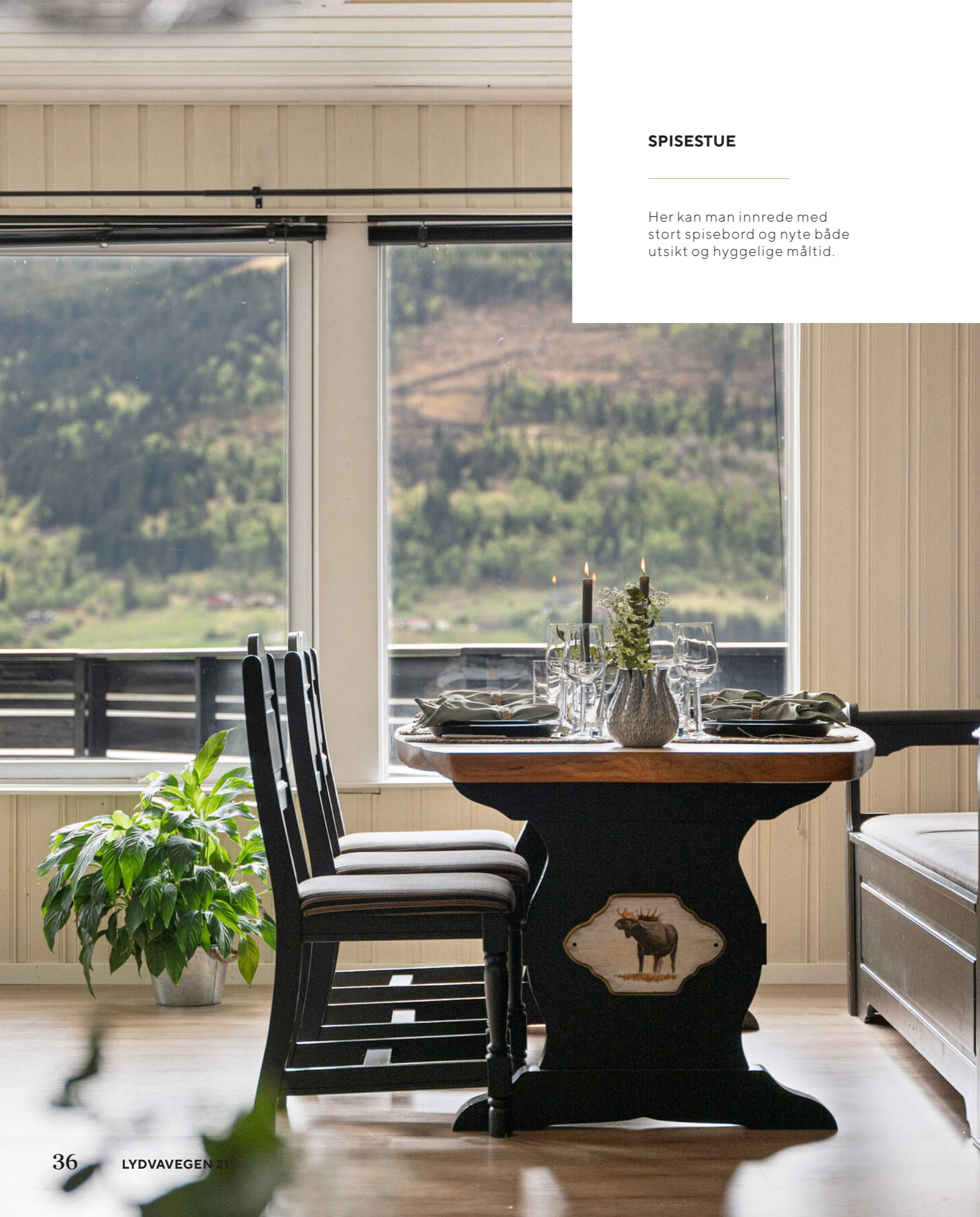




BOLIGEN HAR VEDOVN
OG VARMEPUMPE.

SPISESTUE

Her kan man innrede med stort spisebord og nyte både utsikt og hyggelige måltid.

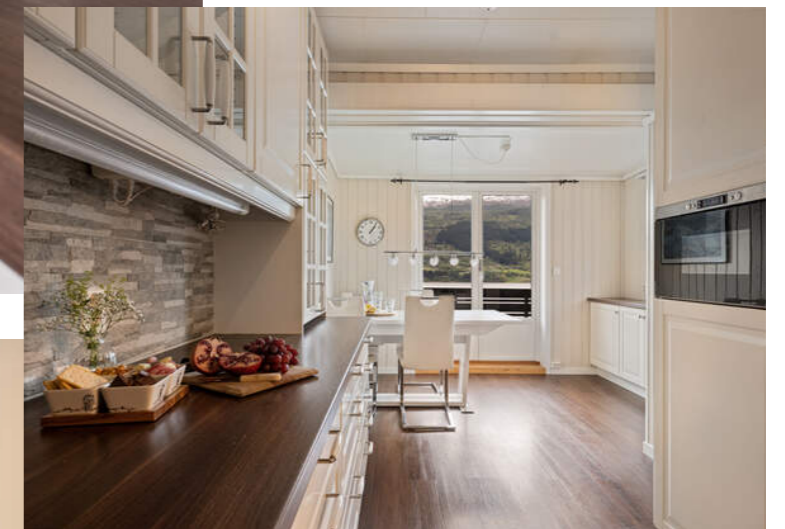


KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i delvis åpning med stuen og har lys, tidløs innredning fra Ikea med profilerte fronter, laminat benkeplate og rikelig med skap- og benkeplass.



Flotte fliser mellom over- og underskap.



KJØKKENET HAR Plass
TIL SPISEBORD. EGEN
TILKOMST TIL TERRASSEN.



STUE I TILBYGG

I tilknytning til kjøkkenet er det laget et tilbygg som inneholder en isolert stue. Herfra er det egen tilkomst til terrassen via glasskyvedør.

Rommet er innredet med «hyttepanel», noe som gir en koselig atmosfære. Her er det enkelt å samle til hyggelig lag!



VASKEROM

Hovedetasjen har et praktisk vaskerom og lagringsplass i flere boder.



BODER





2. ETASJE

Øverste etasje inneholder 3 soverom, bad og gangareal med utgang til hageområdet.

BAD

Badet i 2. etasje ble oppusset i 2017. Her er belegg på gulv, baderomsplater på vegger og dusjkabinett. Det er gulvmontert toalett. Servant med skuffeseksjon og speil med belysning. I taket er det dowlights.



**3 GODE SOVEROM
I 2. ETASJE**



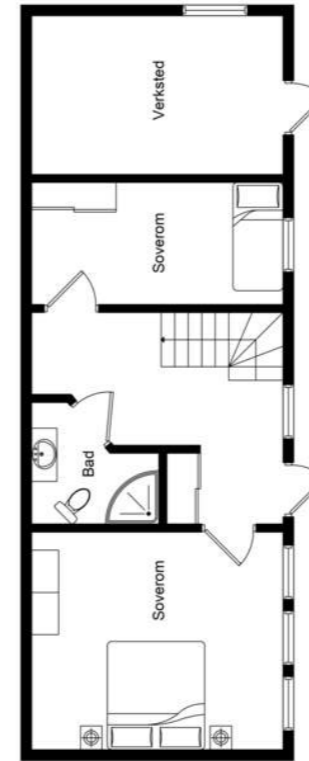
SOVEROM

Soverom nr. 2 og 3 i 2. etasje.



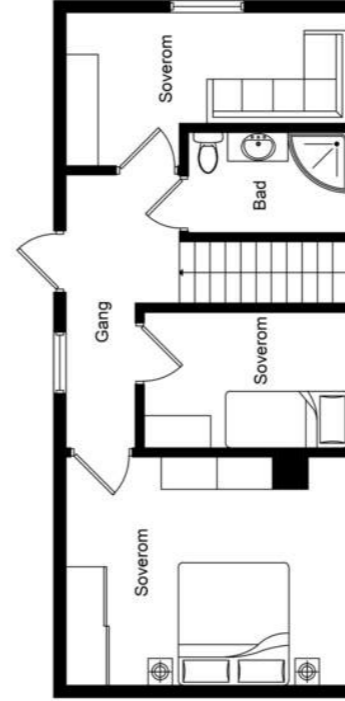
PLANTEGNINGER

Lydvavegen 21- U. Etasje



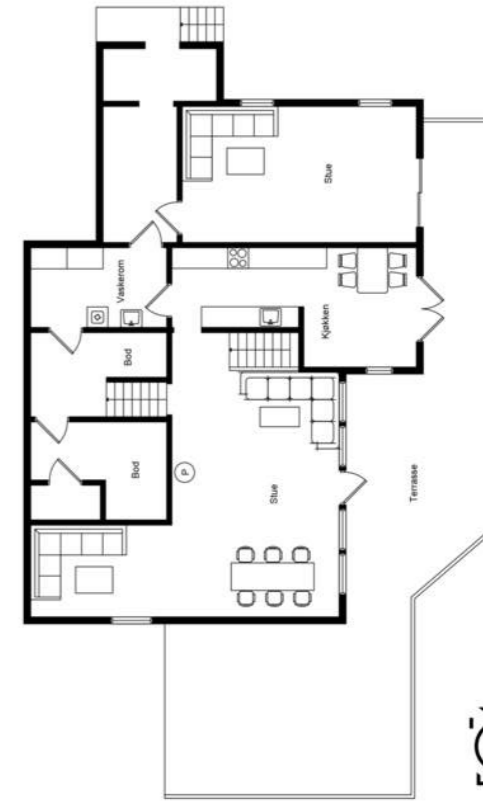
[OJ]
WESTSTAFF MEDIA

Lydvavegen 21- 2. Etasje



[OJ]
WESTSTAFF MEDIA

Lydvavegen 21- 1. Etasje



[OJ]
WESTSTAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.141.200,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.564.799,- for 2024

Info kommunale avgifter

Avløp kr. 8 008,40.

Eiendomsskatt kr. 6 327,99.

Feiing kr. 678.

Vann kr. 7 431,48.

Kommunale avgifter

22.446,- for 2025

Eiendomsskatt

6.328,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Renovasjon kr. 4004,63, abonnement småhushold.

Kostnader ved ca. kr. 4000 pr. år.

Byggforsikring ca. kr. 8500 pr. år.

Innboforsikring.

RiksTV kr. 809 pr. mnd.

Voss Fiber kr. 949 pr. mnd.

Brøyting og vedlikehold av privat vei.

Diverse

Eiendommen har bruksrett til privat vei, med felles vedlikeholdsplikt.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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



dagens bruk. To hobbyrom i kjeller er endret til soverom. Garderobe og wc er slått sammen til bad i kjeller. Tidligere terrasse er kledd inn som vinterstue og er ikke omsøkt. Godkjenning av disse endringer foreligger ikke. Deler av tilbygget ligger også i og over nabogrensen. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 15. november 1971

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/37/21:

01.06.1971 - Dokumentnr: 833 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser

15.12.1972 - Dokumentnr: 2453 - Bestemmelse om kloakkledn NSBs betingelser vedtas Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1971 - Dokumentnr: 189 - Registrering av grunn Denne matrikkelenheter opprettet fra: Knr:4621 Gnr:37 Bnr:1

01.06.1971 - Dokumentnr: 833 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:37 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id 12352019004

Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delareal 1 404 m2

KPHensynsonenavn OM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 868 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Delareal: 585 m2

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn OM570

Delareal 868 m2

Bestemmelse: OmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelse Hjemmelsforhold som skal avklares og belyses.

Delareal 151 m2

KPHensynsonenavn OM310

KPFare Ras- og skredfare.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig vann og avløp.

Tilkomst fra offentlig til privat veg. Har bruksrett til privat veg, med vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

Kjerneinformasjon

brann/feiertvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 5. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
156 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 638 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 656 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpet må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Kjerneinformasjon

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Olaug Margrete Lid Fykse
Erlend Fykse

Kjerneinformasjon

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 88 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 56 130.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter, 3 stk. kr 900,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 625. Totale kostnader kr. 57 755.

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

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

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

får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
20.5.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lydvavegen 21, 5704 VOSS
 VOSS kommune
 # gnr. 37, bnr. 21



Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 Rapportdato: 18.05.2026 Oppdragsnr.: 18970-2121 Eiendomsverdi ref nr: TS8845

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 2 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 3 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 4 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1971
Eigar har hatt boligen siden 2002

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

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råte kan avdekkes.

Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befarings.

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Det er lagt dreneringsrør fra takrenne i 2018

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående/liggjande bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

(vindu som er skiftet ut utført av ufaglært, 2005/2010/2013)

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.

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

Bygningen har hovedytterdør med glassfelt og malte balkongdører i tre som er av nyare dato (5 stk)

Det er to dører som er frå byggeår. Dørene er utført i trevirke med datidens lukkemekanismer og isolasjonsevne.

Terrasse i front med utgang fra stue og trapp til terreng

Parkering under terrasse i front

Tretrapper

Under befaringsdagen er det gitt opplysninger fra eier om at det har vært observert mus i boligen. Takstmannen har ikke observert levende skadedyr eller ferske spor på befaringsen, og vurderingen baseres utelukkende på eiers opplysninger

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.

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. 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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder.

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

Kommentar:

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er montert foringsrør og ny vedovn i 2016

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

Våtrommet ble fornyet som egeninnsats av eier/ufaglært. Rommet fremstår med moderne materialvalg og normal god håndverksmessig finish på de synlige overflatene. Det foreligger imidlertid ingen formell dokumentasjon på oppbyggingen av rommets tettesjikt

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm/m ved sluk og 8 mm/m fra dør

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er fornyet i 2016 med vinylbelegg på gulv, utført som egeninnsats av eier. Belegget ikke er varmsveiset i hjørner og skjøter men er tettet ved hjelp av lim/fugemasse

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 5 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (8,3 kvm)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Bad (3,8 kvm)

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet ble fornyet som egeninnsats av eier/ufaglært. Rommet fremstår med moderne materialvalg og normal god håndverksmessig finish på de synlige overflatene. Det foreligger imidlertid ingen formell dokumentasjon på oppbyggingen av rommets tettesjikt

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm/m ved sluk og 0 mm/m ved dør

Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er fornyet i 2016 med vinylbelegg på gulv, utført som egeninnsats av eier. Belegget ikke er varmsveiset i hjørner og skjøter men er tettet ved hjelp av lim/fugemasse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang vis a vis våtsonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Vask i porselen
Fliser mellom over og underskap
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 lekkasjesikring dersom det

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

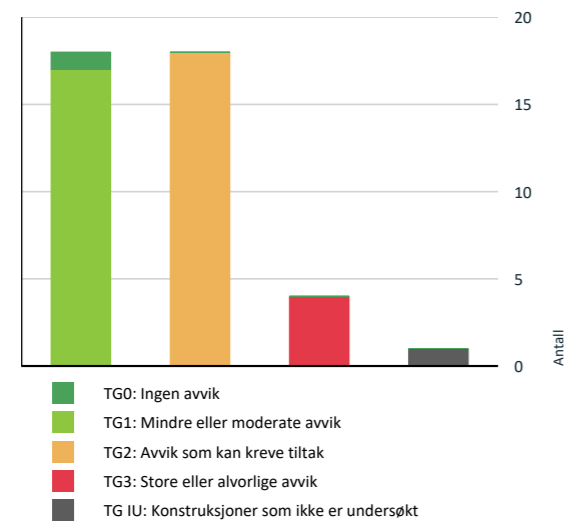
Side: 6 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

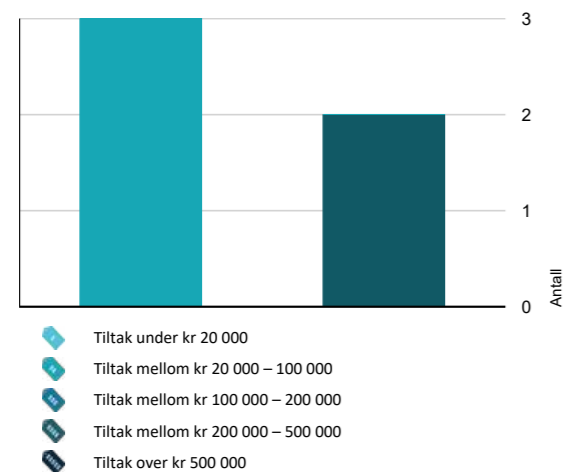
Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,9 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,3 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad (3,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 7 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,9 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (18,6 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,3 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad (3,8 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad (3,8 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 8 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1971

Kommentar
Opplyst ved befaring

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2008	Tilbygg	Tilbygg i front, kjøkken med veranda og vindu - ufaglært
2018	Tilbygg	Tilbygg i gavl, utestove, bod/bislag - ufaglært

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

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



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall
Det er lagt dreneringsrør fra takrenne i 2018

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggjande bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 9 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Kledningen er fra byggeåret 1973 og har passert sin forventede tekniske levetid.
Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, som ofte innebar mangelfull lufting bak kledningsbordene.

Når kledningen er så gammel, er også den bakenforliggende vindspærren (pappen) svekket. Dette medfører risiko for at slagregn trenger inn i isolasjonen og bindingsverket. Manglende lufting gjør at fuktighet blir stående i konstruksjonen, noe som akselererer råteutvikling.

Det er oppført et tilbygg (bod) mot boligens gavlvegg. Konstruksjonen er montert inntil eksisterende yttervegg. Ved befaringen er det opplyst fra eier at det observeres vanninntrenging (vanndråper) i overgangen mellom yttervegg og bod ved nedbør/vind

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Musesperre må etableres.

Det må påregnes full utskifting av kledning og vindspærre i nær fremtid. Ved utskifting bør konstruksjonen oppgraderes med luftelister og moderne vindspærre i henhold til dagens krav (TEK17). Det anbefales også tilleggsisolering i samme operasjon.

Lekkasjer i overgangen mellom to bygningskropper er svært alvorlig. Vann som trenger inn mellom veggene vil medføre skjulte råteskader i bindingsverk, isolasjon og vindspærre i både hovedhus og tilbygg. Dette kan over tid svekke konstruksjonen og gi grobunn for muggsopp

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
(vindu som er skifta er utført av ufaglært, 2005/2010/2013)

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene i boligen har ulik alder. Det vindu er fra byggeår 1971 med doble isolerglass i trekarmer.
Det er registrert skeivheit i vindu på kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av vindu for å oppnå moderne standard for bokomfort og energiforbruk.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør med glassfelt og malte balkongdører i tre som er av nyare dato (5 stk)
Det er to dører som er fra byggeår. Dørene er utført i trevirke med datidens lukkemekanismer og isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår (2 stk) som har passer det som er forventet teknisk levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fra byggeåret må påregnes utskiftet for å oppnå moderne standard for energibruk og sikkerhet.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i front med utgang fra stue og trapp til terreng
Parkering under terrasse i front

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelse og utttheter.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 10 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport

Vurdere tekking



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Under befaringen er det gitt opplysninger fra eier om at det har vært observert mus i boligen. Takstmannen har ikke observert levende skadedyr eller ferske spor på befaringen, og vurderingen baseres utelukkende på eiers opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om aktiviteten er opplyst å være begrenset/tidligere, innebærer tilstedeværelse av mus risiko for skader på isolasjon, vindspærre og i verste fall det elektriske anlegget (gnageskader på ledninger). Det kan også forekomme lukt og hygieniske utfordringer i skjulte konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av tilgjengelige hulrom (loft/klopploft) for å kartlegge omfanget av eventuelle skader på isolasjon. Videre anbefales det å montere musesperre i forbindelse med fremtidig utskifting av kledning

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.

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. 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



Merker etter tidligere fukt i takplater på soverom, det er ikke registrert fukt på befaringen

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder. Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Kommentar:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er montert foringsrør og ny vedovn i 2016

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feirvesen

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 11 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drønering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (3,9 KVM)

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet ble fornyet som egeninnsats av eier/ufaglært. Rommet fremstår med moderne materialvalg og normal god håndverksmessig finish på de synlige overflatene. Det foreligger imidlertid ingen formell dokumentasjon på oppbyggingen av rommets tettesjikt

2. ETASJE > BAD (3,9 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (3,9 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm/m ved sluk og 8 mm/m fra dør. Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- 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.



2. ETASJE > BAD (3,9 KVM)

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 12 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er fornyet i 2016 med vinylbelegg på gulv, utført som egeninnsats av eier. Belegget ikke er varmsveiset i hjørner og skjøter, men er tettet ved hjelp av lim/fugemasse

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist ufagmessig utførelse av tettesjiktet. I henhold til våtromsnormen og produsentenes monteringsanvisninger skal vinylbelegg i våtrom alltid varmsveises i alle skjøter og oppkanter for å sikre en vanntett barriere. Liming av hjørner er ikke en godkjent metode og vil over tid føre til lekkasjer når limet brytes ned av fukt, varme og rengjøringsmidle

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

På grunn av ufagmessig utførelse av tettesjiktet settes TG 3. Dusjkabinettet må opprettholdes og fungere som eneste dusjløsning inntil gulvbelegget er skiftet og korrekt sveiset av fagfolk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD (3,9 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (3,9 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (3,9 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM (8,3 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM (8,3 KVM)

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 13 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLER > BAD (3,8 KVM)

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet ble fornyet som egeninnsats av eier/ufaglært. Rommet fremstår med moderne materialvalg og normal god håndverksmessig finish på de synlige overflatene. Det foreligger imidlertid ingen formell dokumentasjon på oppbyggingen av rommets tettesjikt

KJELLER > BAD (3,8 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD (3,8 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm/m ved sluk og 0 mm/m ved dør. Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

KJELLER > BAD (3,8 KVM)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er fornyet i 2016 med vinylbelegg på gulv, utført som egeninnsats av eier. Belegget ikke er varmsveiset i hjørner og skjøter, men er tettet ved hjelp av lim/fugemasse

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist ufagmessig utførelse av tettesjiktet. I henhold til våtromsnormen og produsentenes monteringsanvisninger skal vinylbelegg i våtrom alltid varmsveises i alle skjøter og oppkanter for å sikre en vanntett barriere. Liming av hjørner er ikke en godkjent metode og vil over tid føre til lekkasjer når limet brytes ned av fukt, varme og rengjøringsmidler

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

På grunn av ufagmessig utførelse av tettesjiktet settes TG 3. Dusjkabinettet må opprettholdes og fungere som eneste dusjløsning inntil gulvbelegget er skiftet og korrekt sveiset av fagfolk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD (3,8 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD (3,8 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD (3,8 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 14 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang vis a vis våtsone. Fuktigknotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (18,6 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Vask i porselen
Fliser mellom over og underskap
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 stiller 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 lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Vurdering av avvik:

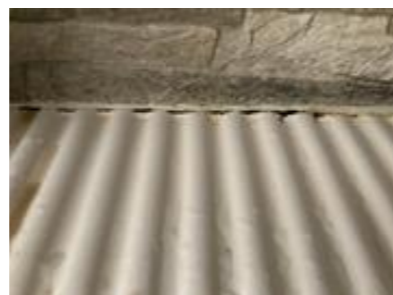
- Det er påvist svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.



Rørøpplagg i skap under vask



1. ETASJE > KJØKKEN (18,6 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 15 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadvossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk taket

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Klaffeventiler på soverom

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 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft)
Det er utført service i 2026

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 sikringskap med skrusikringer/automatsikringer

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

Inntak og sikringskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971.
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 16 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i jernbanesviller/naturstein

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råte

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Står for fornying

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta er bratt/skrånende

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selveier enebolig som er oppført i 1971

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 17 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

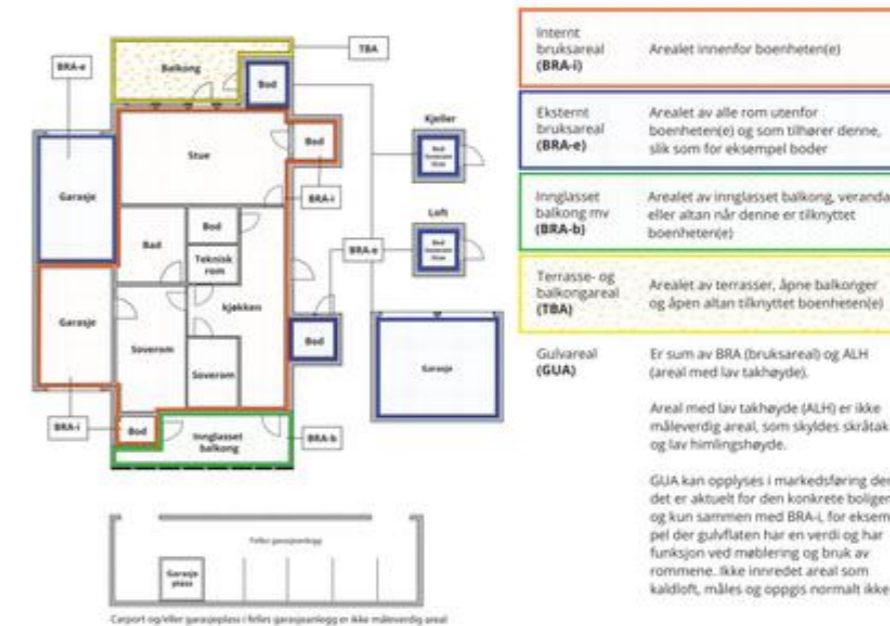
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



Areal 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 bygningkonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 18 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	46			46	
1. Etasje	95	41		136	50
Kjeller	47	20		67	
SUM	188	61			50
SUM BRA	249				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom (16,3 kvm), soverom 2 (7,2 kvm), soverom 3 (9,8 kvm), bad (3,9 kvm), gang m/trapp (8,4 kvm)		
1. Etasje	Stue (49,8 kvm), kjøkken (18,6 kvm), vaskerom (8,3 kvm), bod (2,8 kvm), bod 2 (7 kvm), bod 3 (8,1 kvm), utvendig bod (8,5 kvm)	Utestove (27,8 kvm), bislag (4,3 kvm)	
Kjeller	Gang m/trapp (13,3 kvm), soverom (18,6 kvm), soverom 2 (10,4 kvm), bad (3,8 kvm)	Bod (19,6 kvm)	

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.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)
Terrasse i front

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 19 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Erlend Fykse	Kunde
	Olaug	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	37	21		0	867.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lydvavegen 21

Hjemmelshaver

Fykse Erlend, Fykse Olaug Margrete Lid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i etablert boligområde med god utsikt
Panoramautsikt mot Gråsida, Vangsvatnet og del av Voss sentrum.
Avstand 2,3 km til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg
Har bruksrett til veg, eig ikkje veg til boligen
Deltar i vedlikehold av vegen

Det tilhører ein parkeringsplass nede ved oppkøyrsla til eigedomen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende 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

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 20 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.1971		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.11.1971		Gjennomgått		Nei
Tegninger, veranda	02.06.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 21 av 24

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 22 av 24

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 23 av 24

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS8845>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Lydvavegen 21, 5704 VOSS
Gnr 37 - Bnr 21
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 18970-2121

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 24 av 24

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Lydvavegen 21, 5704 VOSS

06 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lydvavegen 21	Lydvavegen 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2002

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Me har budd her heile tida, bortsett frå 2015-2016. Då leigde me ut huset 1 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Fykse, Olaug Margrete Lid

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

På badet nede bygde me om frå dusjrom til kabinett og ny sluk. Dette vart utført av rørlegger Fyllingslid. Me la varmekabler i golvet. Det vart utført av fagfolk på dugnad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

IKM elektro A/S og Fyllingslid

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Me la varmekabler på golvet i samband med totalrenovering av badet oppe. Fagarbeid utførte det elektriske arbeidet på dugnad.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

IKM-elektro A/S

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har kome inn litt vatn i taket på soverommet attmed badet. Fann feilen rundt luftkanalen, og har utbetra det.

Side 2



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2005

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytte vindauga på største soverommet oppe.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2013

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Erlend Fykse bytte vindauga på minste soverommet oppe

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2010

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Har bytt tre glassruter i stova. Sette i verandador på stova i 2008

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2008

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygde på kjøkkenet med verandador og vindauga. Utført av Erlend Fykse

4.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2 Årstall

2007

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygde veranda med golv av glasfiber-armert polyester

Side 3



4.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2 Årstall

2008

4.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Garasje vart oppført av Leif Ove Øyeflaten

4.6.5 Hvilket firma utførte jobben?

Luffen Maskin

4.6.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.7.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.7.2 Årstall

2018

4.7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.7.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygde «utestove» med isolasjon i tak og vegger.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2018

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det vart lagt dreneringsroyr fra takrenne.

Side 4



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Det vart bytt ut nokre automatsikringer og lagt opp nokre nye kursar i samband med at me bygde utestova. Dette gjorde fagfolk på dugnad

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 IKM-elektro A/S

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?
 Tanken vart fjerna då me bygde garasje.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
 I 2016 vart det sett inn stålrør i pipa.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

27 Er det utført radonmåling?

Side 6



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det tilhører ein parkeringsplass nede ved oppkøyrsla til eiendomen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31907544

Egenerklæringskjema

Name **Olaug Margrete Lid Fykse** Date **2026-04-06**

Identification

 Olaug Margrete Lid Fykse



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



Energiatest

Adresse Lydvavegen 21, 5704 VOSS		
Dato for energimerking 19.05.2026	Merkenummer Energiatest-2026-297760	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174887020	
Gårdsnummer 37	Bruksnummer 21	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 249,0 m²	Oppvarmet bruksareal 249,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
210,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
210,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år
52 447 kWh



Lydvavegen 21, 5704 VOSS

Detaljer

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



Lydvavegen 21, 5704 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeleg**Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstans (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**Voss herad**

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 30.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Lydvavegen 21, 5704 VOSS							

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

- 🚫 Kommunedelplaner
- 🚫 Reguleringsplaner
- 🚫 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.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%3ca5d%20med%20HST-vedtak.pdf																
Delarealer	<table> <tbody> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 404 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>OM220</td> </tr> <tr> <td>KPStøy</td> <td>Gul sone iht. T-1442</td> </tr> </tbody> </table> <table> <tbody> <tr> <td>Delareal</td> <td>868 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse, Nåværende</td> </tr> </tbody> </table> <table> <tbody> <tr> <td>Delareal</td> <td>585 m²</td> </tr> <tr> <td>KPAngittHensyn</td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>OM570</td> </tr> </tbody> </table>	Delareal	1 404 m ²	KPHensynsonenavn	OM220	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	Delareal	868 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	Delareal	585 m ²	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	KPHensynsonenavn	OM570
Delareal	1 404 m ²																
KPHensynsonenavn	OM220																
KPStøy	Gul sone iht. T-1442																
Delareal	868 m ²																
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende																
Delareal	585 m ²																
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø																
KPHensynsonenavn	OM570																

Delareal 868 m²
BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensning
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 151 m²
KPHensynsonenavn OM310
KPFare Ras- og skredfare



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 30.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lydvavegen 21, 5704 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 008,40 kr
Eiendomsskatt	6 327,99 kr
Feiing	678,00 kr
Vann	7 431,48 kr
Sum	22 445,87 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Gebyr brannførebygging	0%	1 PIPE	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	271,33 kr	
Eigedomsskatt bustad	0%	3194800 PROM	3.10	1/1	0 %	9 904,00 kr	3 301,00 kr	
Abonnementsgebyr vatn	15%	1 STK	1 168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	389,47 kr	
Forbruksgebyr vatn (stip)	15%	226 KBM	26.23	1/1	0 %	5 928,32 kr	1 976,10 kr	
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 STK	1 286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	428,95 kr	
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	226 KBM	29.16	1/1	0 %	6 591,06 kr	2 197,02 kr	
						Sum	25 692,63 kr	8 563,87 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 30.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lydvavegen 21, 5704 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.03.2026 16:05



Eiendom 4621-37/21 Plasset

Bruksnavn	Plasset	Etablert dato	29.01.1971	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	858 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	867,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	37	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	21	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lydvavegen 21	5704 Voss	Gullfjordungen	Vangen	Voss

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.01.1971	Skylddeling	4621-37/1	Avgiver	-858
		4621-37/21	Mottaker	858
01.01.2020	Omnummerering	4621-37/21	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	174887020	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	188/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	188/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	188	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	95/0	0/0	95/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0
U01	Underetasje	0	47/0	0/0	47/0

Side 1 av 1

Byggem.nr. 48/71
bh

Voss, den 15. nov. 1971.

Herr Edvard Høgbom,
Lydvo,
5700 VOSS.

F E R D I G A T T E S T

Eigedomens gnr. 37 bnr. Voss Kommune
Byggeplass: Lydvo
Byggherr: Edvard B. Høgbom
Meldar: Edvard B. Høgbom
Ansvarshavande: Jakob Vivås og Byggeservise A/S
Kva slags bygning: Bustadhus
Kva slag arbeid: Nybygg
Byggetillatelse er gjeve av Voss Bygningråd i sak 233/71

I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1 er det helde synfaring på det utførte bygg.

Så langt ein kjenner til er arbeidet utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldande lover og forskrifter.

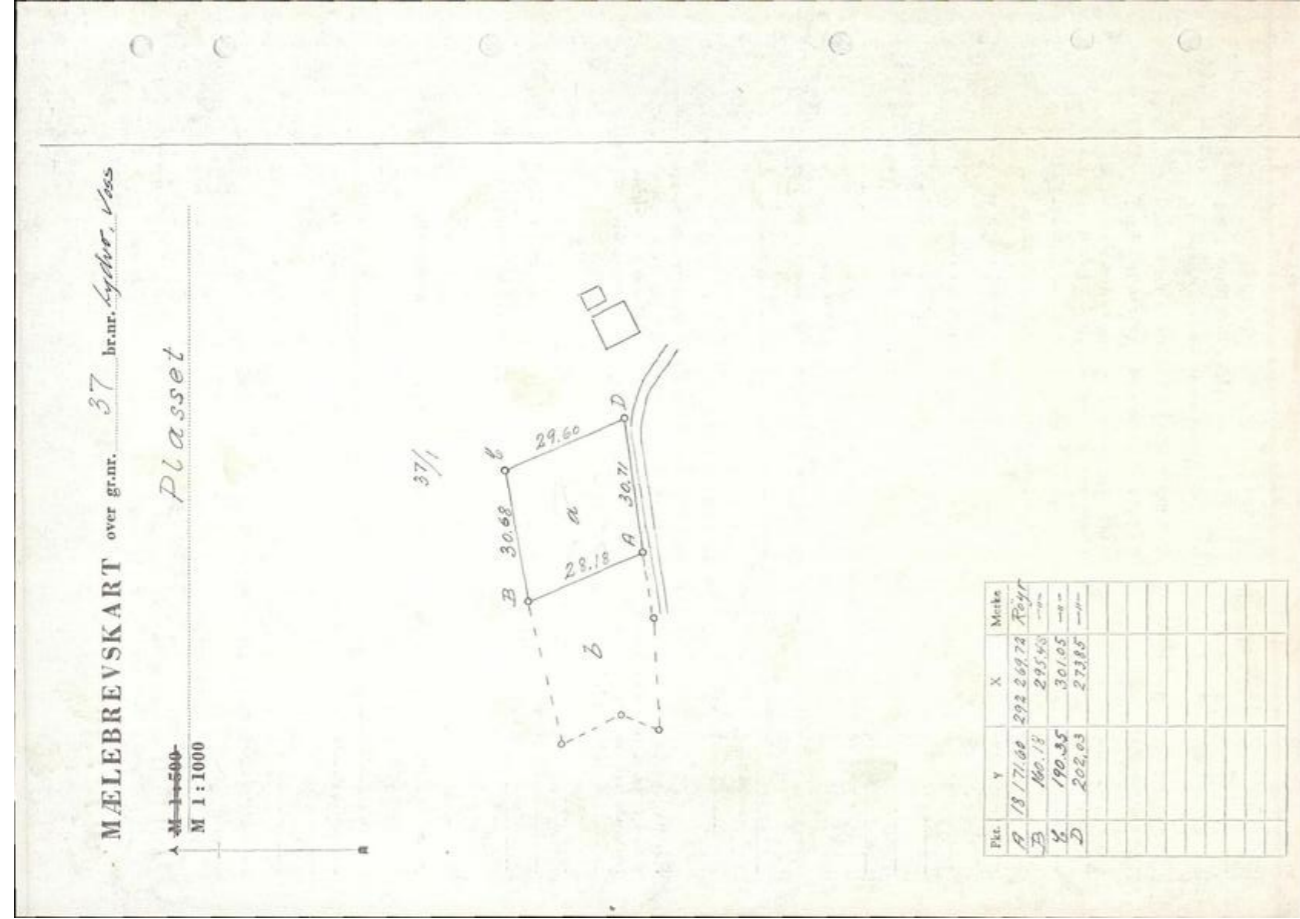
Voss Kommune - Teknisk kontor.

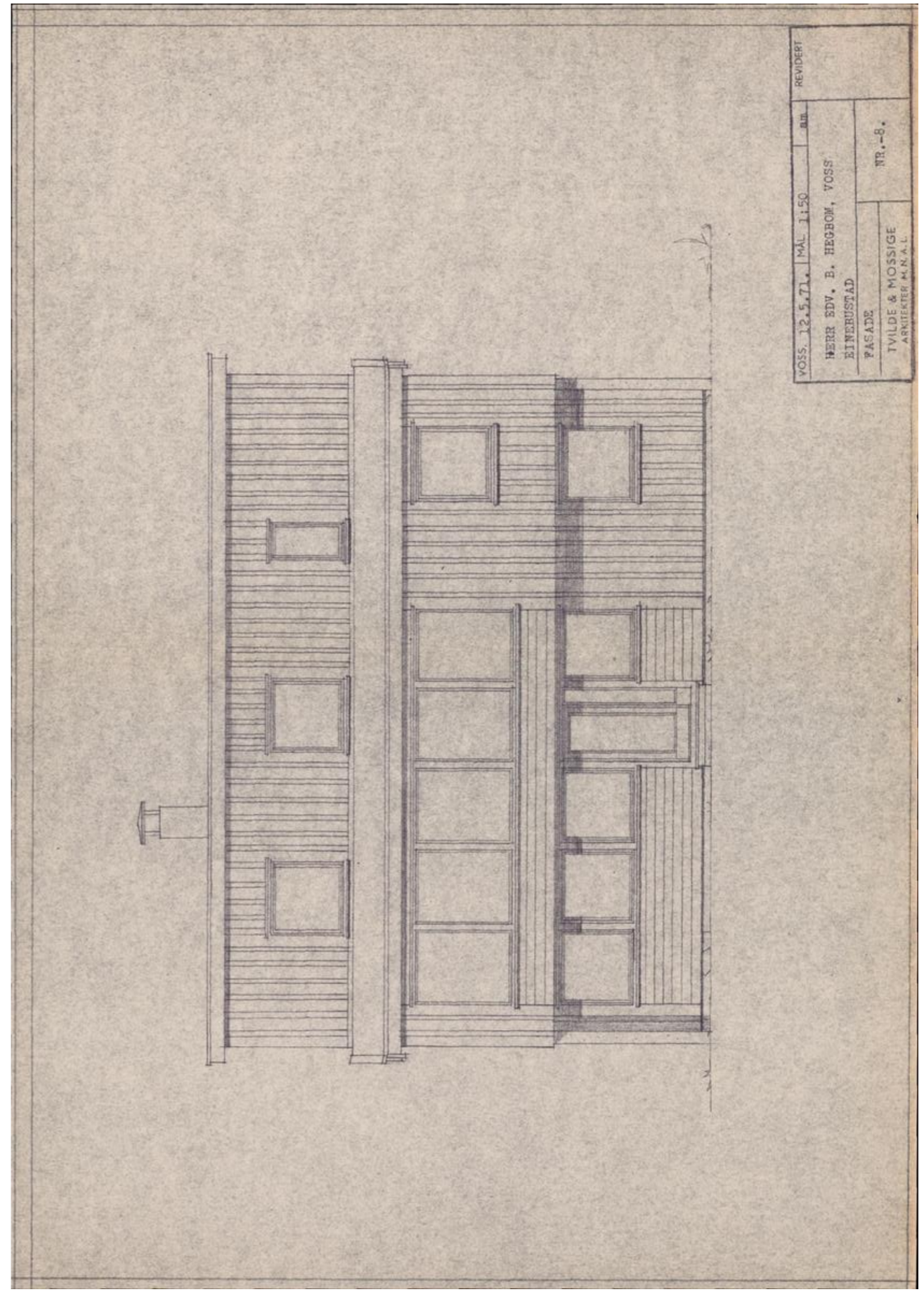
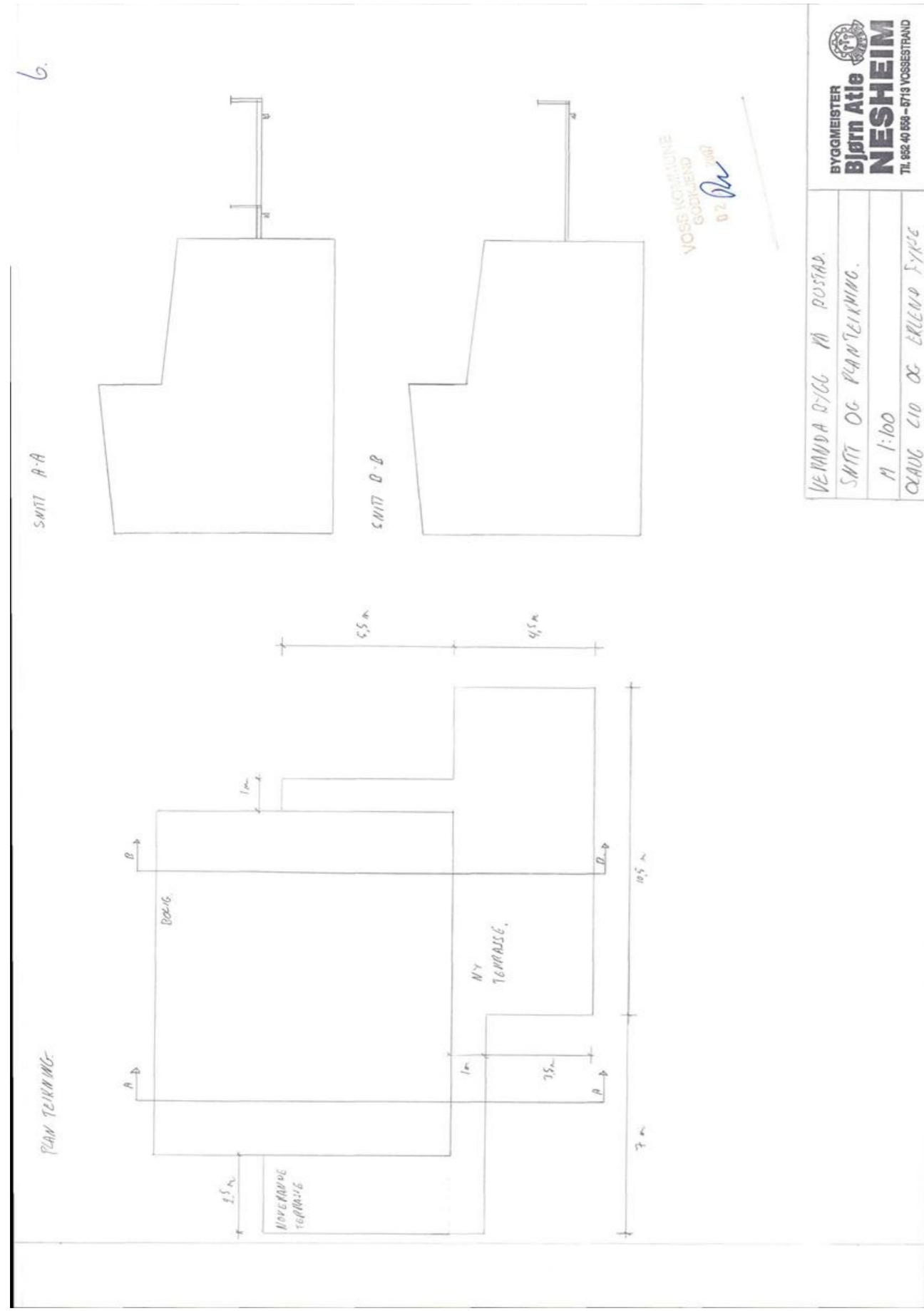
Ola Folkestad

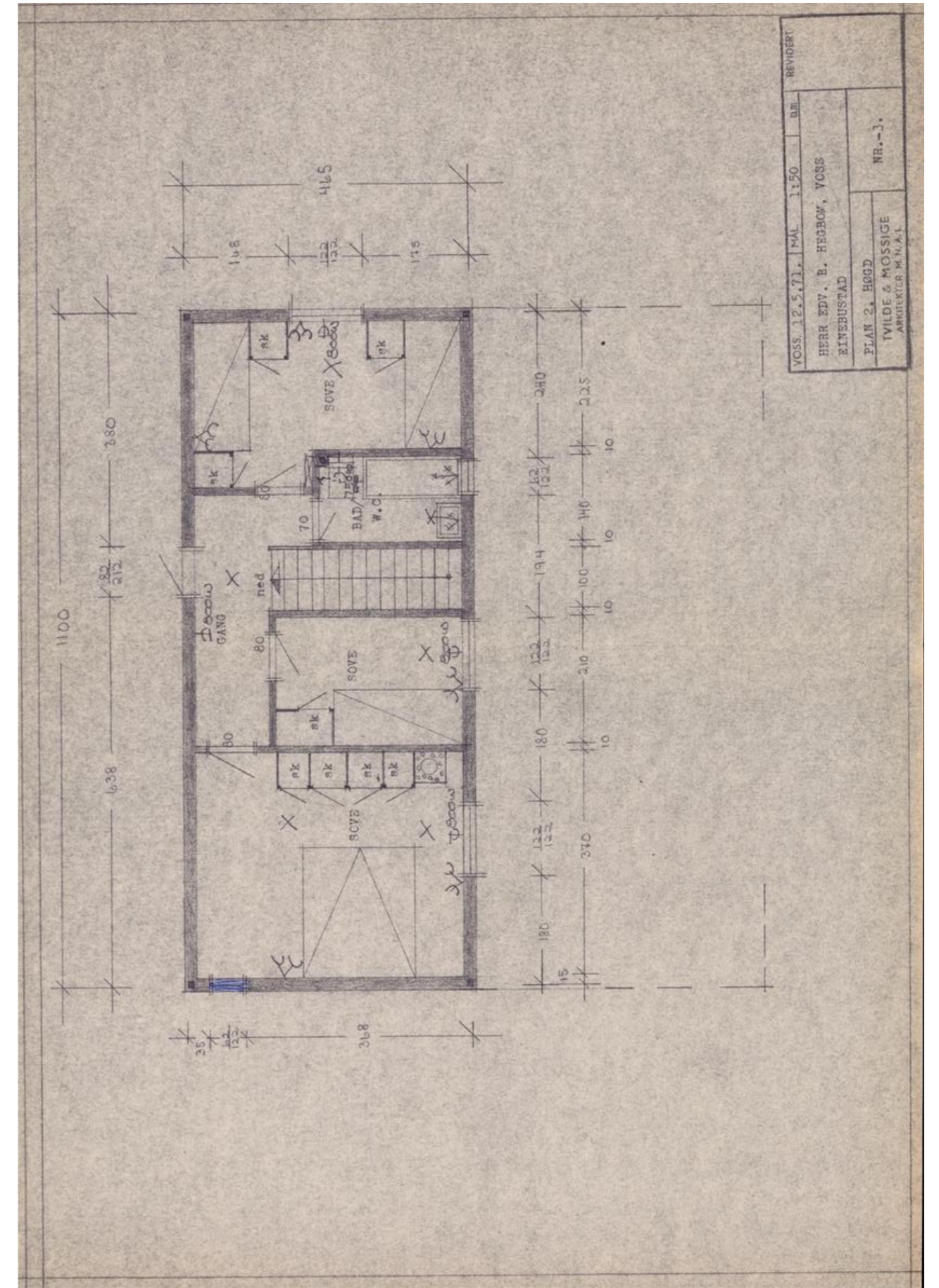
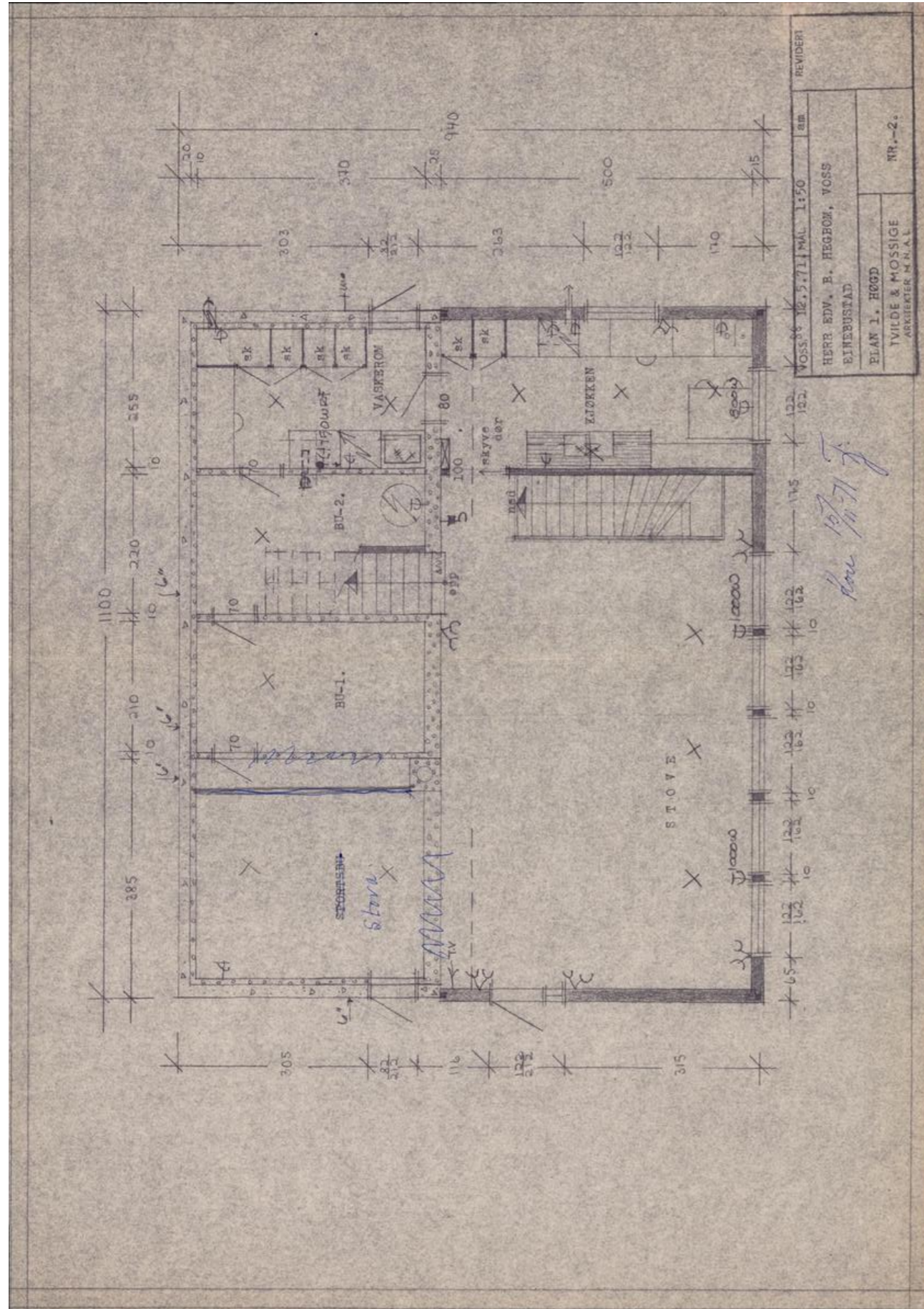
bygn. og reg.sjef

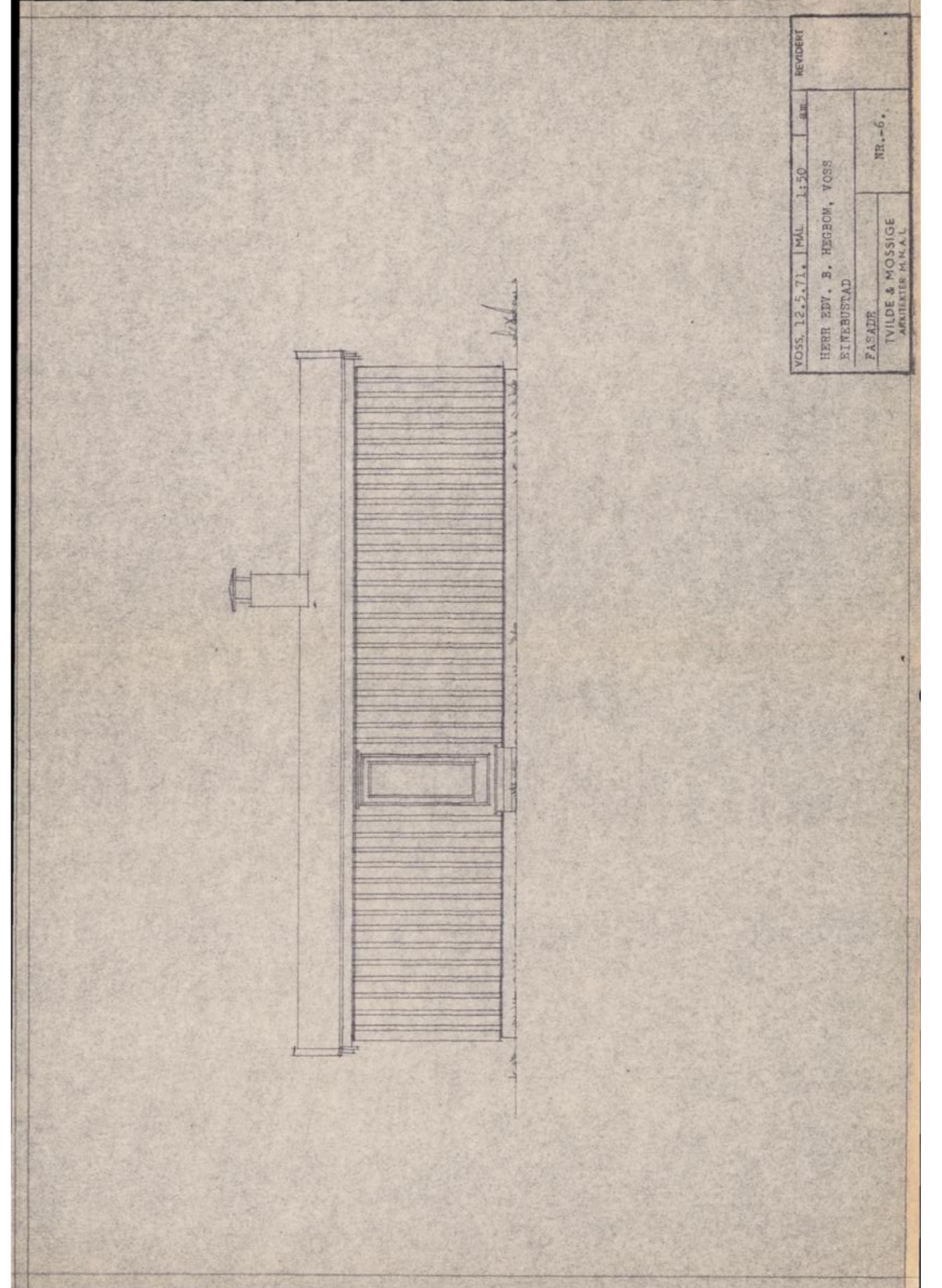
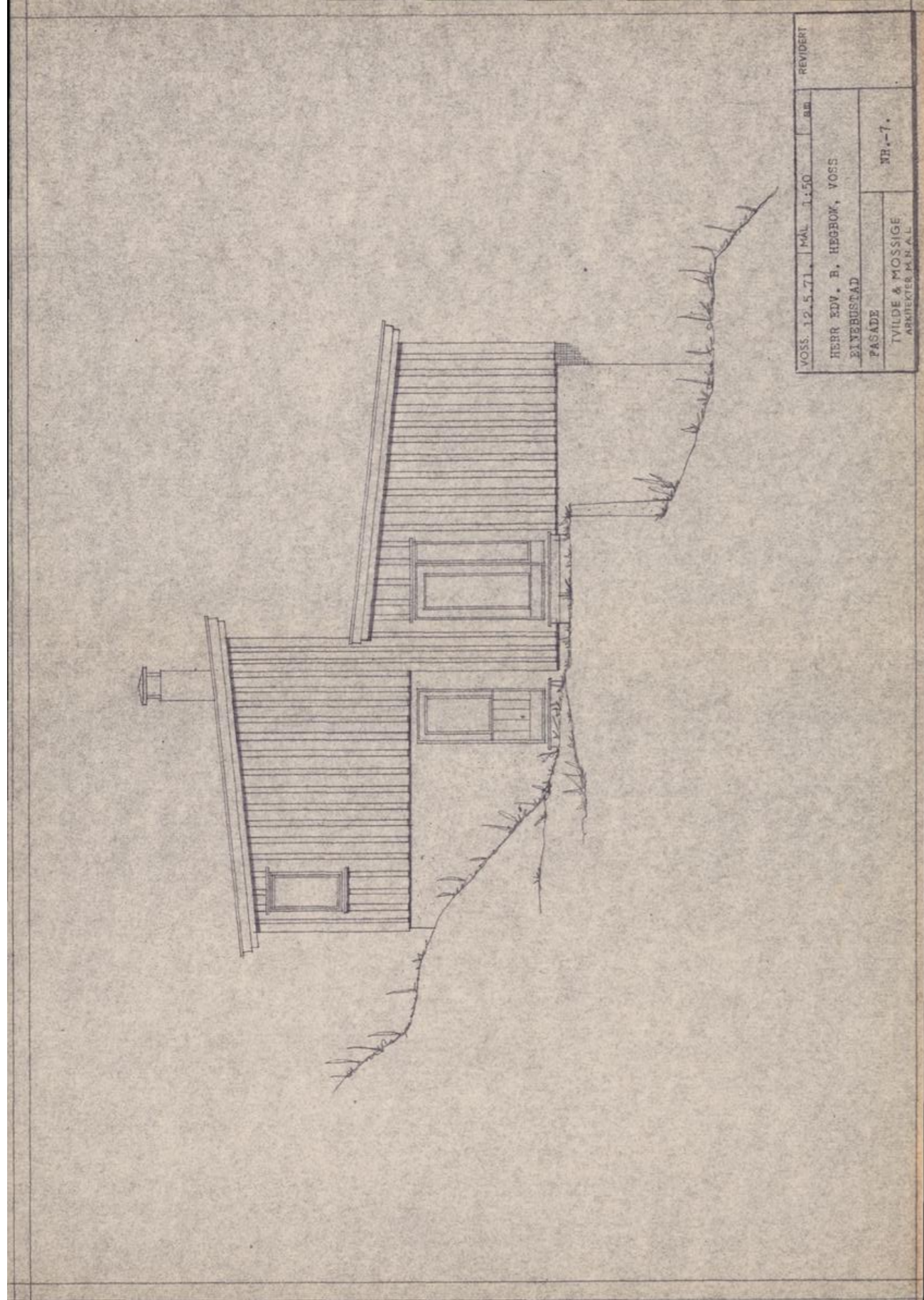
Lars E. Fjose

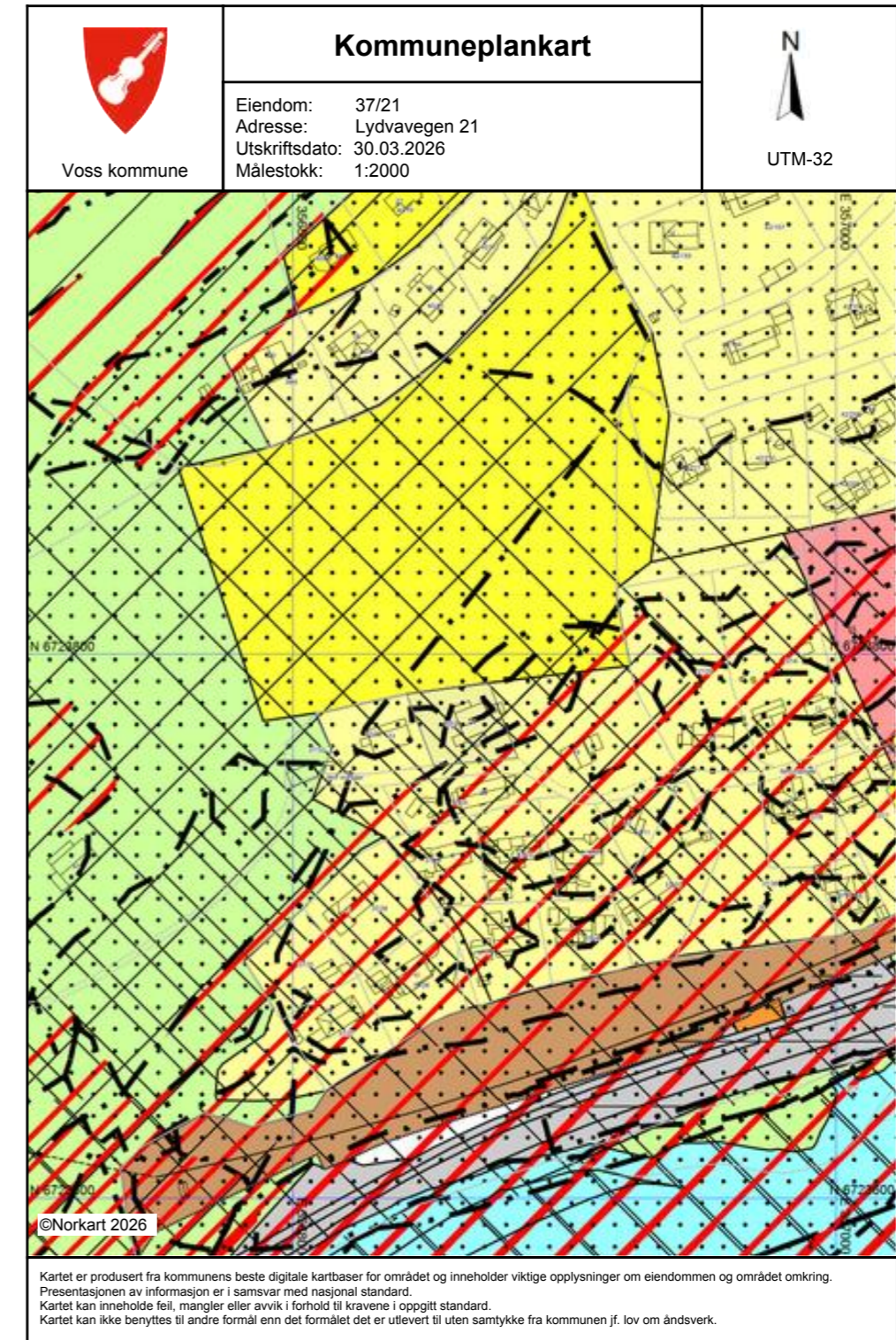
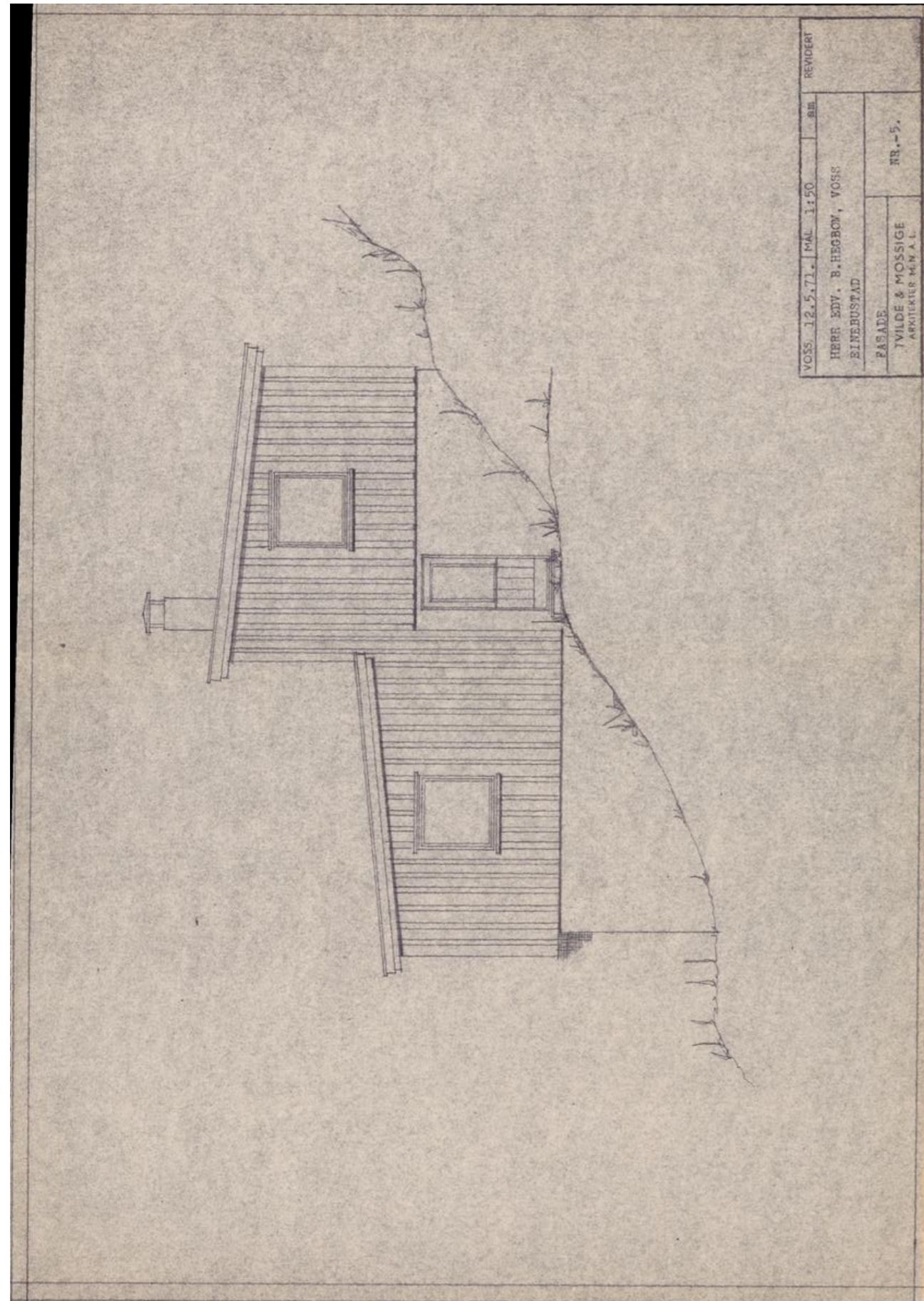
avd.ing.



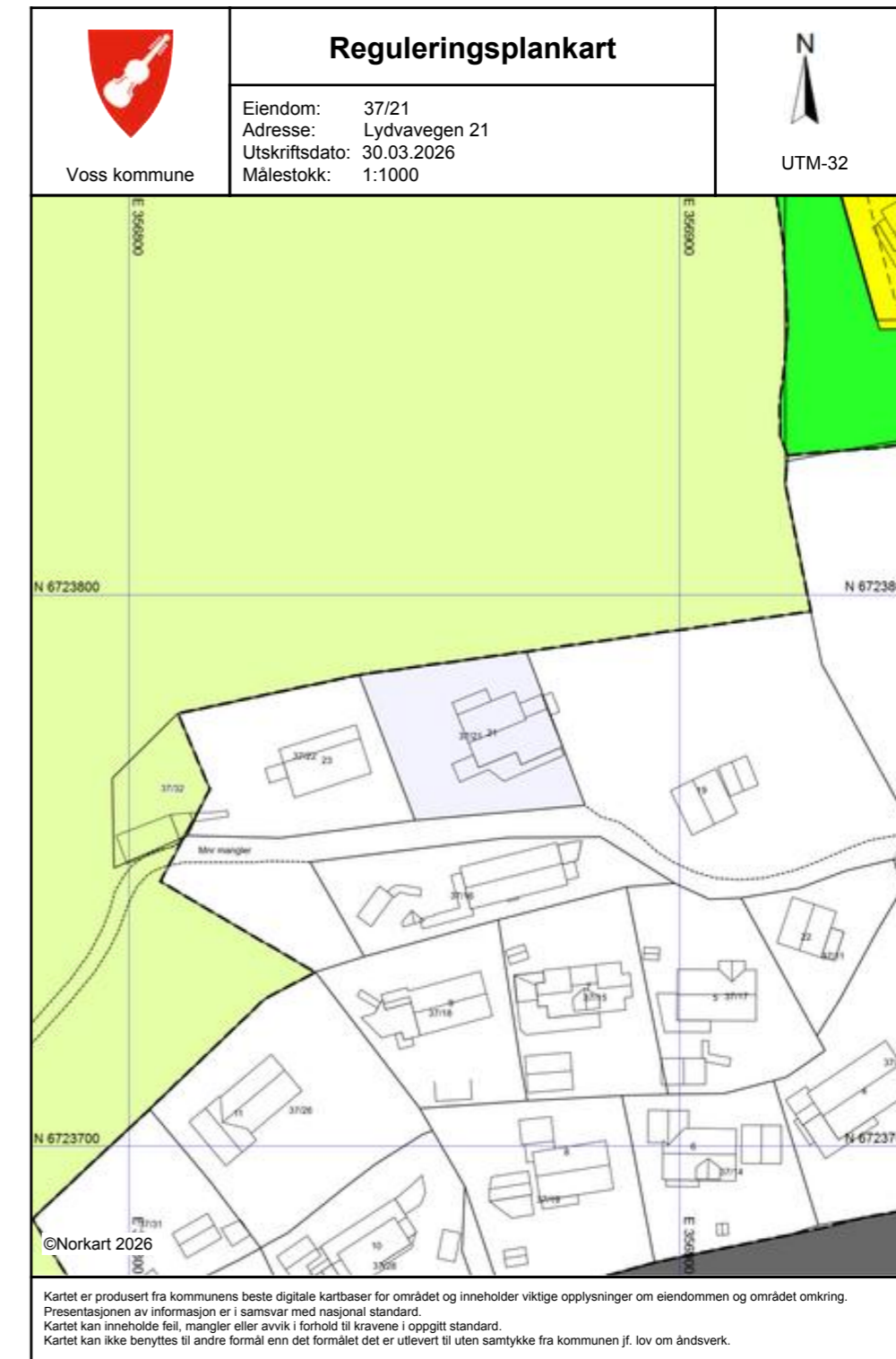























Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201)</i>	
	Bustader - eksisterende
	Bustader - nytt
	Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterer
	Andre typar bygningar og anlegg - eksisterer
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Køyreveg - eksisterende
	Bane - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsmål og reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Naturområde - eksisterende
	Friluftsområde - eksisterende
<i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød zone etter T-1442
	Støysone - Gul zone etter T-1442
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei
<i>Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2001)</i>	
	Føresegningsområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2)</i>	
	Faresonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Jernbane - eksisterende
	Jernbane tunnel - eksisterende



Tegnforklaring
 Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1) Område for bustader med tilhørende anlegg
 Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985) Landbruk sområde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (i)
 Kjøreveg
 Anna veggrunn
 Gang-/sykkelveg
 Gangveg
 Jernbane
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1) Friområde
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985)
 Bevaring av bygninger
 Anna spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
 Felles parkeringsplass
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
 Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
 Regulerings- og utbyggingsplanområde
 Planen si avgrensning
 Formålsgrense
 Byggjeregrense

Kulturminnerapport



Eiendom	4621 37/21		
Utskriftsdato	30.03.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

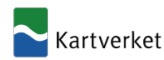
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



Tegnforklaring
Empty space for the legend



Avskrift av dagbok nr. 189 1971 29/1.
Vedlegg til
Voss saksforerembete

VOSS KOMMUNE

MÆLEBREV

År 1970 den 9. november vart det, i sambøve med § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» og 28. februar 1947 etter krav frå Godskalk Lydvo

..... som har grunnboksheimel til gr.nr. 37 br.nr. 1 halde ei oppmølings- og skyldelingsforretning over Tuft a utskild frå dette bruk til Edvard B. Hegbom

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

Kartstemning:

Etter krav frå Godskalk Lydvo

vert det halde oppmølings- og skyldelingsforretning den 9/11-70

over: To tufter utskild frå grnr. 37/1.

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

VOSS KOMMUNE den 9/11-70

..... Nils Kvamme
oppm.sjef

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

VOSS den 9/11-70

..... G. W. Lydvo E. B. Hegbom Olav Himle
Lars Fjose

Tilstades ved forretningi var:

..... Dei fire

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

Tomteviddi er 358,4 m² som vert skild ut frå gr.nr. 37 br.nr. 1 av skyldmark 5,33

Skyldi for den fråskilde delen vart sett til mark 0,03

På hovudbølet er då att mark 5,30

Den fråskilde delen fekk bruksnamnet Plasset



MÆLEBREVSKART

over gr.nr. 37 br.nr.

Plasset

M 1:500
M 1:1000

37/1

Pkt.	y	X	Merke
A	18 171,60	292 269,72	Røyr
B	160,18	295,48	—
C	190,35	301,05	—
D	202,03	273,85	—



Jordstykke A-B-C-D 850.4 m², tufta vart skild ut og skyldsett frå gnr. 37 bnr. 1 med bruksnamnet Plasset og skyld 3 ere, med desse grensor:

Jordstykke ligg ovanfor gårdsvegen til Lydvo og er på alle sidor avgrensa av hovudbruket. I vest frå A-B av tuft b utskild i dag.

Voss bygningsråd har 26/6-68 godkjend utskiljingi.

Fylkeslandbruksstyre si godkjenning 23/8-68 ligg ved.

Elles viser ein til kartet med påskrevne mål og koordinatar, etter oppgåve frå A/S Viak.



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

Me vitnar at me har utført forretningi etter beste skyn og overtiding i samhøve med svoren eid.

Hermed er forretningi enda.

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

Eg vitnar at det som stend framanfor er i samhøve med den underskrivne protokoll.

Me samtykkjer i delingi.
Voss bygningsråd d. 29/1-1971
Ola Folkertad

Godteke til tinglysing 19.....

Tinglyst ved

Avgift for tinglysingi kr.....

Den fråskilde delen har fenge br.nr. 21.....



Attestert kopi av dok.nr. 1971/833/52
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 09:51

Side 1 av 2

Avskrift av dagbok nr. 833 1971. 1/6. Spl. To kv.
Voss sorenskriverembete

Skøyte.

Underskrivne Godskalk Lydvo f.19/4 1909 - sel,skøyter og
overdreg hermed til

Edvard B.Hegbom f. 20/5 1944

min eiendom

Plasset gnr.37, bnr.21 i Voss, av sk.mk.o.o}

for ein kjøpesum, stor

kr.6.867.- kroner seks tusen åtte hundre og seksti sju -
som er betalt kontant.

Kjøparen skal ha rett til å nytta gardsvegen til hovudbruket
gnr.37, bnr.1 i Voss, frå offentleg veg og fram til bnr.21 - mot
å taka del i vedlikehaldet av vegen.

Kjøparen skal vidare ha rett til over gnr.37, bnr.1 å opparbeide
den før nemnde gardsveg, slik at den er framkomleg med bil.

Vegen kan herunder om turvande gjerast inntil 1/2 - ein halv -
meter breidare enn idag. Kjøparen ber sjølv kostnaden med
opparbeidinga og det auka vedlikehaldet som framkjem ved
omgjering av vegen til bilveg.

Hovudbruket gnr.37, bnr.1 er fri all gjerdeplikt andsynes
gnr.37, bnr.21.

Kjøparen ber kostnadene med overdraginga.

Voss 24 mai 1971

Som seljar:

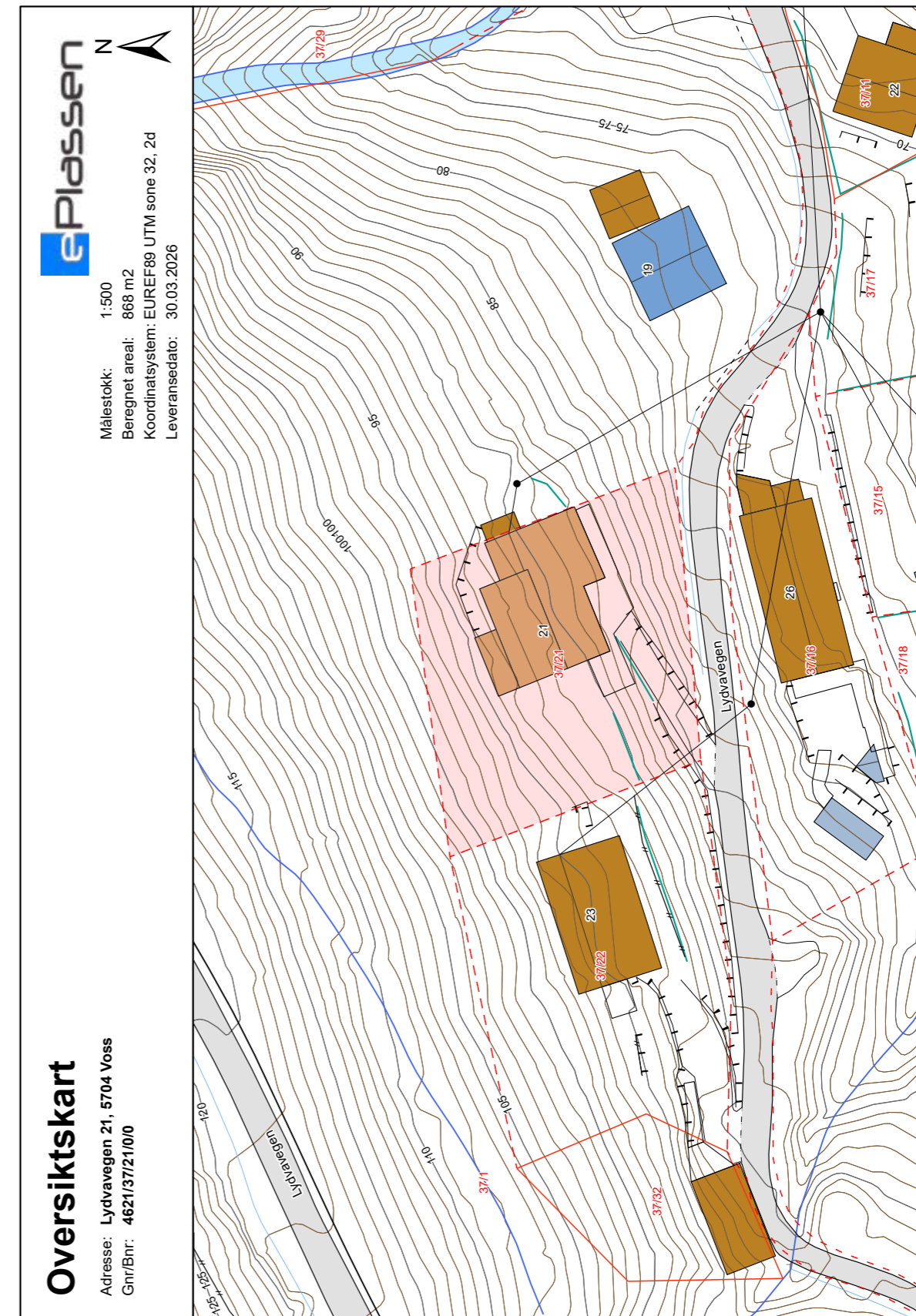
G. M. Lydvo
Eggt.

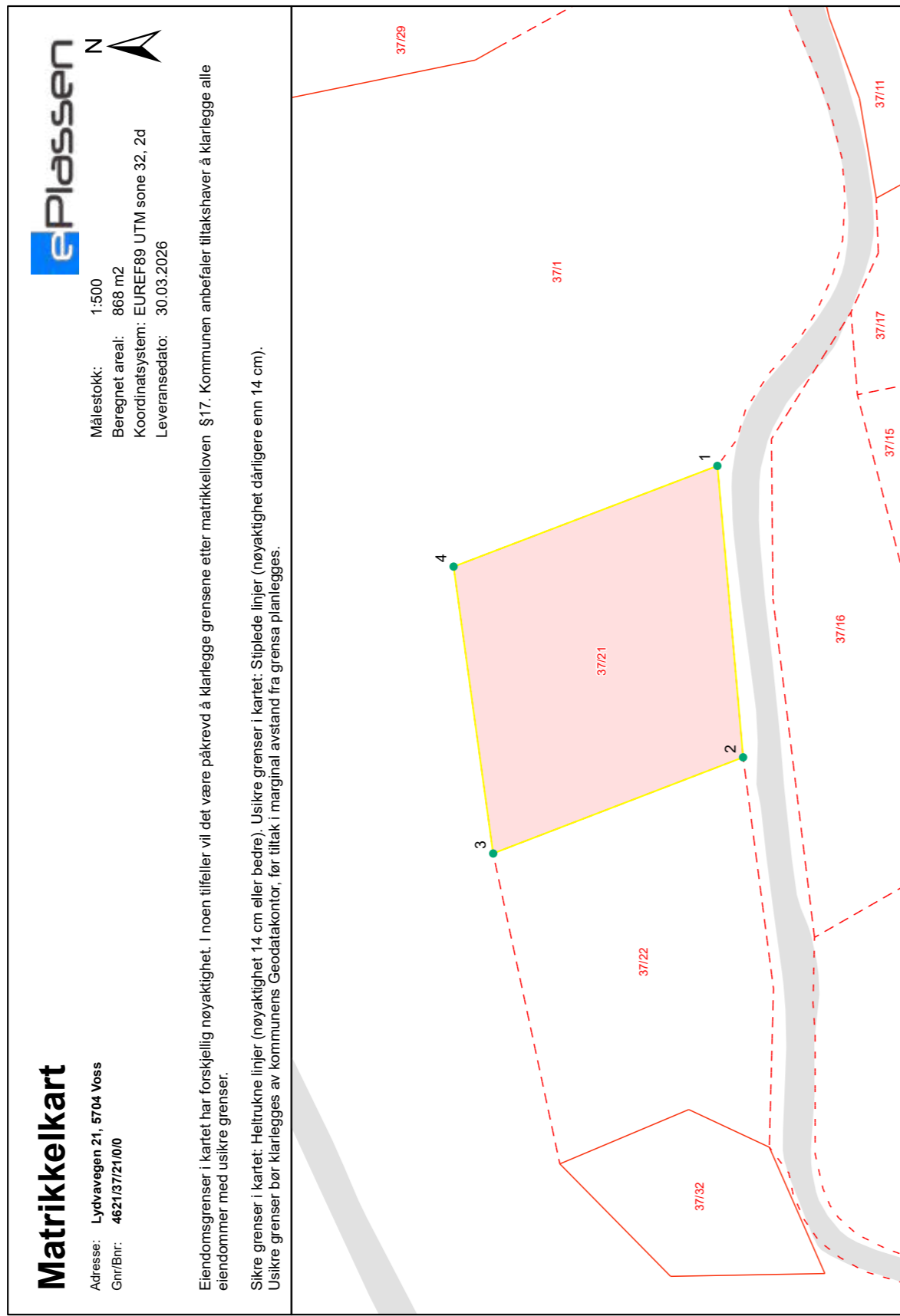
Som kjøpar:

E. B. Hegbom

Seljar og kjøpar har bae underskrive dette skøytet i mitt
påsyn. Dei er bae over 21 år.

Advokat





Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 868 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6723761.83	356882.81	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalt stereoinstrument	23	31.05	0
2	6723759.11	356851.96	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	28.39	0
3	6723785.54	356841.78	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	30.73	0
4	6723789.73	356872.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	29.94	0

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

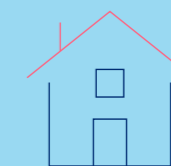
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lydvavegen 21, 5704 VOSS. Gnr. 37, bnr. 21, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260074
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

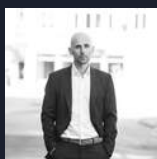
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Even Lindseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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