

PROAKTIV

Landbrukseiendom med fin
beliggenhet i naturskjønne
omgivelser på Bordalen.

Dyrka mark, skog, stølseiendom
og jaktrettigheter.

GILJAVEGEN 520



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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



BORDALEN

Landbrukseiendom med fin beliggenhet på Tillung, ca. 8 km fra Voss sentrum. Fulldyrket areal på over 35 daa, produktiv skog på 360 daa, stølseiendom og jaktrettigheter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Giljavegen 520, 5708 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 222, bnr. 1, i Voss kommune

Prisantydning: 1.590.000,-

Omkostninger: 58.740,-

Totalpris: 1.648.740,-

Kommunale avgifter: 2.253,-

Boligtype: Småbruk

Byggeår: 1860

Rom/soverom: 4/1

BRA: 277 m²

BRA-i: 177 m²

Etasje: 2

Tomt: 647600 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	47	53	65
Vedlegg	Egenerklæring	Landbrukstakst	Tilstandsrapport
88	94	109	132
Energiatteste	Gårdskart	Planopplysninger	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 aldrig 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

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørgo

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 opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne 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 Giljavegen 520!

Landbrukseiendom med flott beliggenhet på Tillung på Bordalen, ca. 6 km fra Gjernes og 8 km fra Voss sentrum, med flott utsikt og gode solforhold sommerstid. Eiendommen har en eldre bygningsmasse med våningshus, driftsbygning, garasje og stølseiendom på Kviting. Her er et fulldyrket areal på over 35 daa og et stort skogsområde med produktivt areal på 360 daa fordelt på tre teiger, alle med tilkomst. Jorda leies ut til nabo. Det medfølger jaktrettigheter, hvor hjortejakt er av størst verdi. Våningshuset inneholder kjøkken, 2 stuer, bad, toalettrom og bod i 1. etasje. 2. etasje har stue, soverom, verksted, bod og kott. Både våningshus og driftsbygning står for totalrenovering.

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!



TILLUNG

Kommune: Voss / Område: Bordalen

Beliggenhet

Landbrukseiendom i naturskjønne omgivelser på Tillung, på vestsiden av Bordalen, ca. 6 km fra Gjernes med både skole og barnehage og 8 km fra Voss sentrum. Flott utsikt og gode solforhold på sommerstid. Eiendommen består av våningshus, driftsbygning, garasje, fulldyrket areal på over 36 daa og et stort skogsområde med produktivt areal på 360 daa. I tillegg har man en stølseiendom på Kviting. Jakt- og fiskeretter. Eiendommens bygningsmasse står for total renovering.

Bebyggelse

Spredt bolig- og landbruksområde.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Tillung Linje 953	3 min 0.3 km
🚶 Voss stasjon Linje F4, R40	11 min 8.9 km
✈ Bergen Flesland	1 t 41 min

DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	8 min 7.9 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	8 min 8 km

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Voss	8 min
🏪 Apotek 1 Voss Amfi	8 min

SPORT

⚽ Bordalen skule Aktivitetshall, ballspill	4 min 5 km
⚽ Gjernes skule Aktivitetshall, ballspill	6 min 6.3 km
🏊 SKY Fitness Voss	9 min
🏊 MOVA Vangsgata	10 min



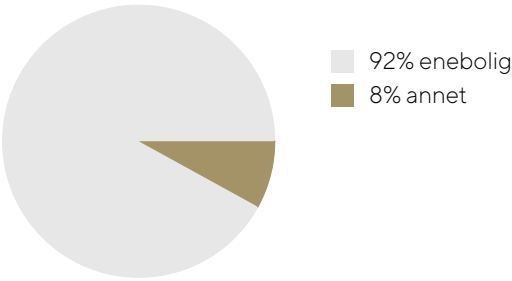
startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	5 min 6 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	9 min 8.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	10 min 8.6 km
Voss gymnas 370 elever	10 min 8.4 km
Voss vidaregåande skule	13 min

BARNEHAGER

Bordalen barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min 5 km
Gjernes barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 6 km
Regnbogen Natur og kulturbarnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 9.2 km



VELKOMMEN TIL GILJAVEGEN 520

Tomtestørrelse

647 600,00 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

VÅNINGSHUS:

Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra 1860. Naturlig drenering i grunnen. Grunnmuren er av natursteinsmur. Tomta er skrånende der boligen er oppført. Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet privat brønn. Septiktankens type er ukjent. Taket er tekket med skifertakstein. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er saltak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon/tømmer fra byggeår og har liggende bordkledning. Vinduene er malte og har enkle glass. Det er malt hovedytterdør.

Bygningen har over tid hatt et totalt manglende vedlikehold, noe som har ført til gjennomgående og alvorlige skader på bærende konstruksjoner, yttervegger og taktekking. Det er registrert sammensunket takflate, omfattende råteskader og kontinuerlig fuktgjennomgang. Bygningen har i sin helhet overskredet sin tekniske levetid og har mistet sin tiltenkte funksjon. Konstruksjonene har markant svikt med akutt fare for ytterligere kollaps. Bygningen vurderes som helt verdiløs slik den står i dag, og det må iverksettes umiddelbare tiltak dersom objektet skal berges. Fare for total kollaps av bærende konstruksjoner, følgeskader på terreng og tilstøtende omgivelser, samt direkte sikkerhets- og

skadefare ved ferdsel i og nær bygningen. Det må snarest tas stilling til om bygningen skal rives eller totalsaneres.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

- Utvendig > Taktekking.
 - Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
 - Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
 - Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
 - Utvendig > Ytterdører.
 - Innvendig > Overflater - gulv.
 - Innvendig > Overflater - vegger og himlinger.
 - Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
 - Tomteforhold > Terrengforhold.
 - Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
 - Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk.
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell.
 - Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Tilstandsgrad 2 (TG2):**
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
 - Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter.
 - Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
 - Tomteforhold > Septiktank.
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.





KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Innvendig > Kryp kjeller.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

DRIFTSBYGNING:

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen er opprinnelig oppført i 1883 med et påbygg fra 1960. Bærekonstruksjonen er oppført delvis som grindbygg (tradisjonell stav- og bjelkekonstruksjon) og bindingsverk. Takkonstruksjonen er tekket med skifer. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Fredag, 4. september 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Landbruksareal på ca. 647,6 daa. Arealet har følgende fordeling:

Fulldyrka jord: 36,4 daa.

Innmarksbeite: 14,2 daa.

Produktiv skog: 360 daa.

Annet markslag: 230,1 daa.

Bebygd: 6,9 daa.



FLOTTE OMGIVELSER PÅ
TILLUNG, CA. 8 KM FRA
VOSS SENTRUM



VELKOMMEN INN!

Innhold

Eiendommen har en bygningsmasse med våningshus, driftsbygning, garasje og stølseiendom på Kviting. Fulldyrket areal på over 36 daa, og et stort skogsområde med produktivt areal på 360 daa. Jorda leies ut til nabo. Jaktrettigheter på hjort. Våningshuset inneholder kjøkken, 2 stuer, bad, toalettrom og bod i 1. etasje. 2. etasje har stue, soverom, verksted, bod og kott. Bygget er i dårlig forfatning, og trenger snarlige tiltak om det skal reddes. Driftsbygningen er i svært dårlig stand, og er vurdert som verdiløs slik den står nå.

Areal

Våningshus

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

Total BRA: 92 kvm

2. etasje

BRA-i: 85 kvm

Total BRA: 85 kvm

Driftsbygning

Bruksareal:

2. etasje

BRA-e: 100 kvm

Total BRA: 100 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

Boligens innvendige kvaliteter består av blant annet gulv av laminat, furu og belegg. Vegger er utført med trepanel og tømmervegger. Himlingene har malte glatte flater og trepanel. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Det er mursteinspipe og vedovner i boligen. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Malt tretrapp.

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Toalettrommet er innredet med gulvbelegg (belegg på gulv) og malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og veggmontert servant.

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn.

Info strømforbruk

Ukjent strømforbruk.

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



VÅNINGSHUS

Våningshuset inneholder kjøkken, 2 stuer, bad, toalettrom og bod i 1. etasje. 2. etasje har stue, soverom, verksted, bod og kott.

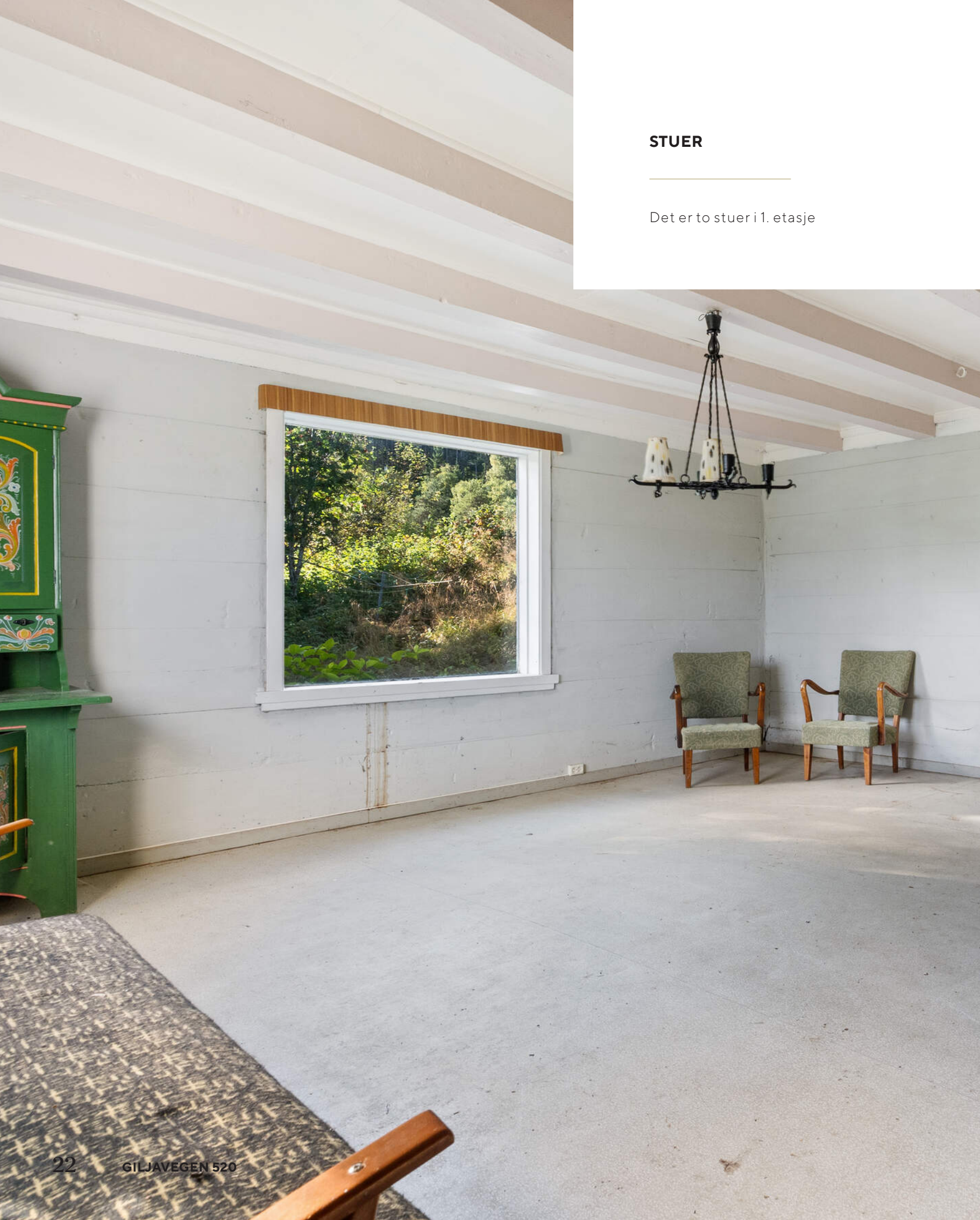
STUE



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.

STUER

Det er to stuer i 1. etasje



KJØKKEN





2. ETASJE

Andre etasje inneholder bl.a. tre soverom.

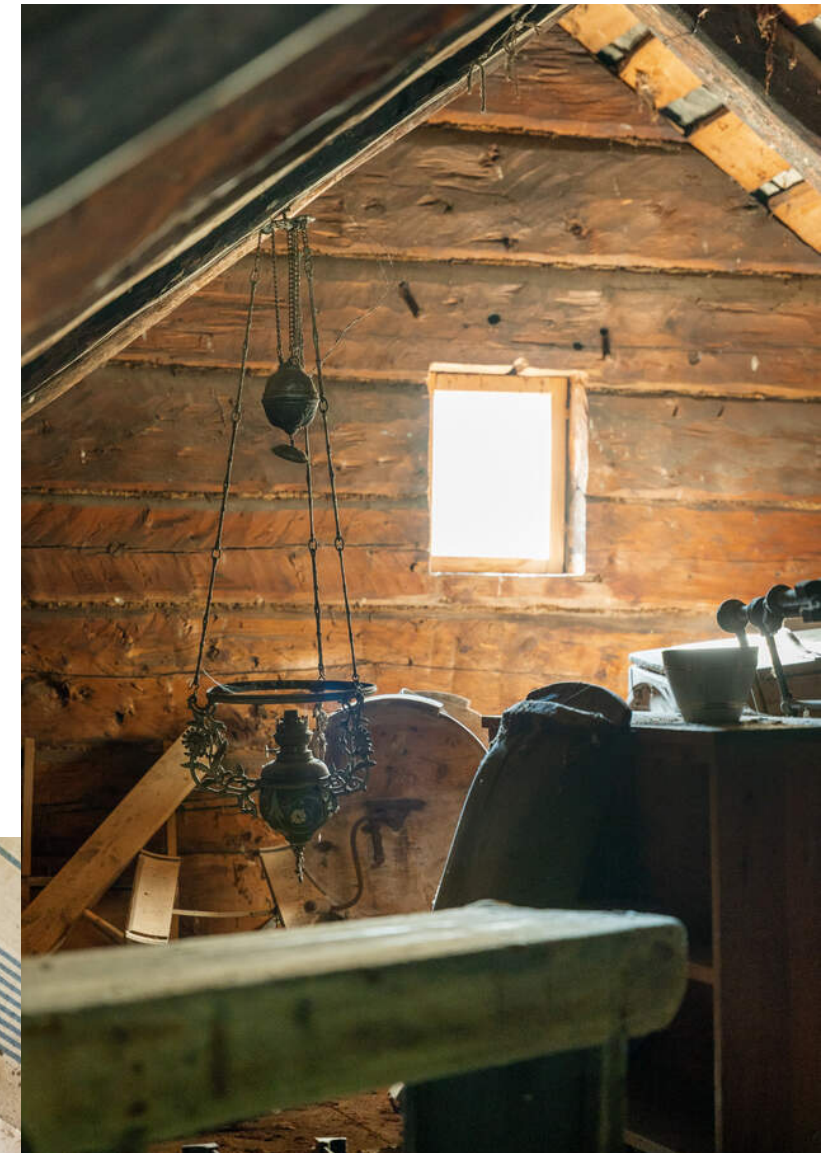






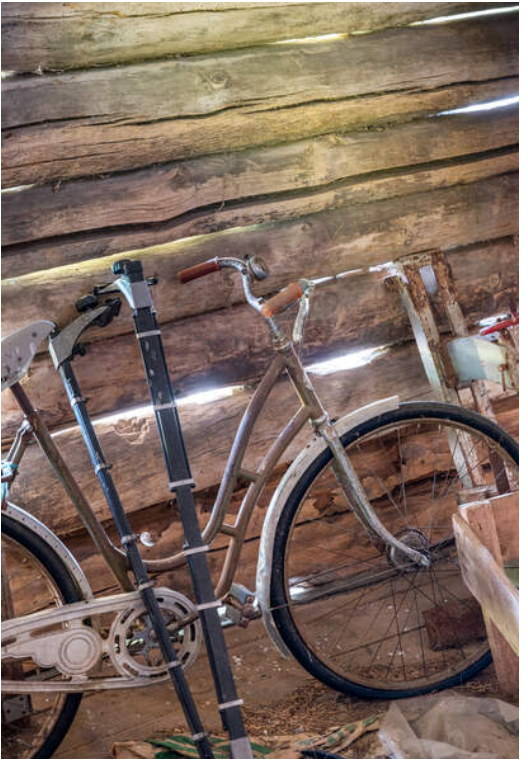
LOFT

Loft i våningshus.





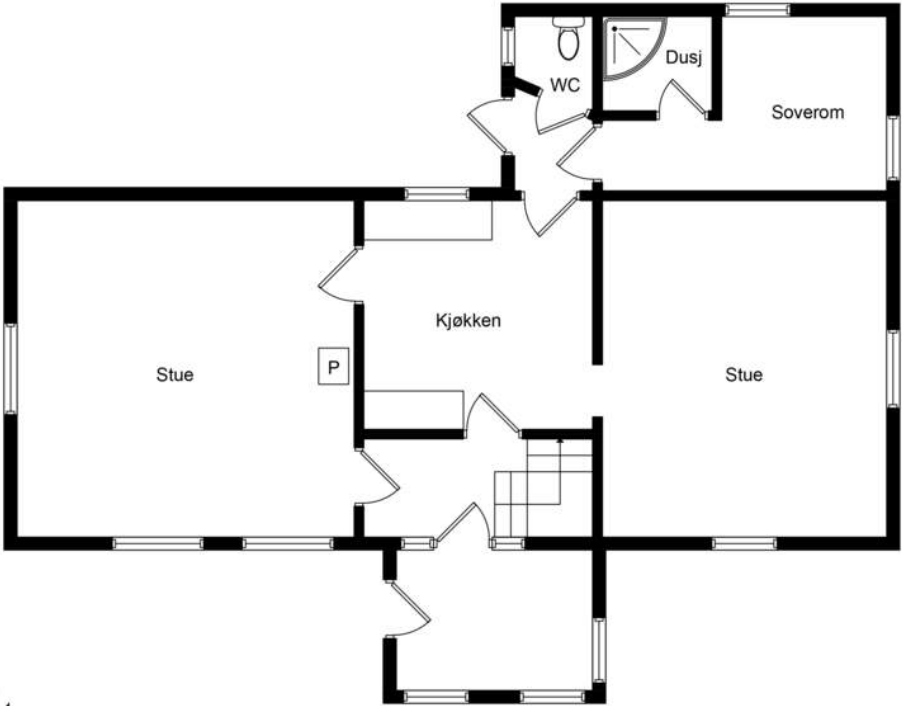
DRIFTSBYGNING



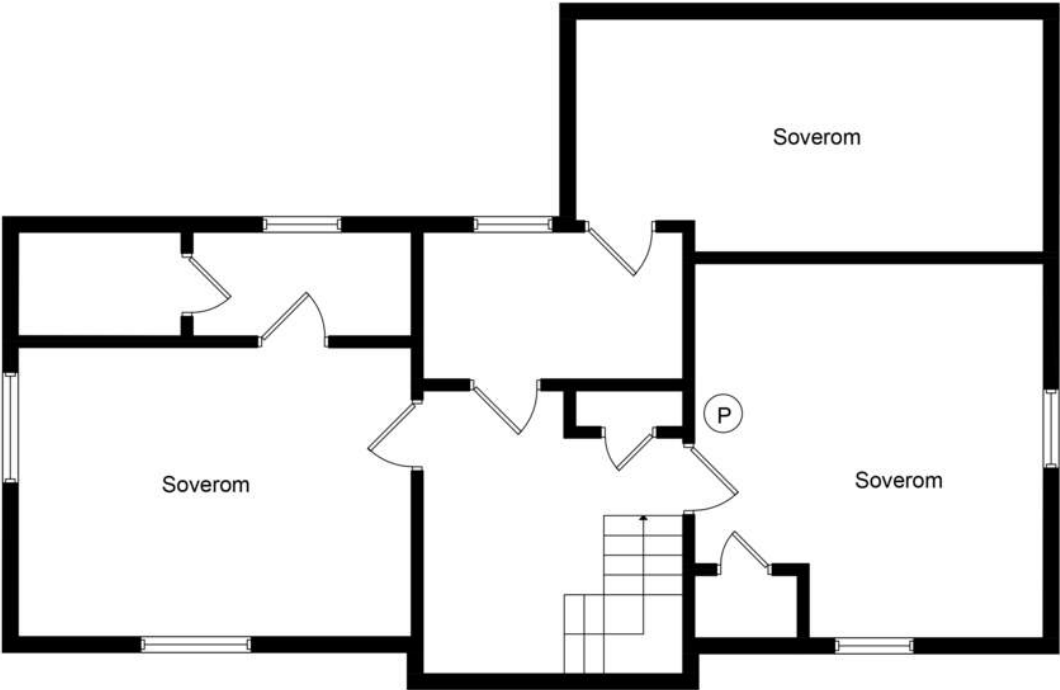


PLANTEGNINGER

Giljavegen 520 - 1. Etasje



Giljavegen 520 - 2. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

647 600,00 m²

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Septikavgift 0-4m3, 2.år kr. 317,54
Eiendomsskatt bolig kr. 1 056,00
Septikavgift 0-4m3, 2.år kr. 879,59.

Kommunale avgifter

2.253,- for 2025

Eiendomsskatt

1.056,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Ordinær formuesverdi har ikke latt seg ikke innhente på denne type eiendom.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD



Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen (foreligger ikke i arkivet til kommunen) og megler har ikke hatt anledning til å kontrollere dagens bruk opp imot hva som opprinnelig er bygget/godkjent. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig stand/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/222/1:
16.07.1816 - Dokumentnr: 900011 - Bestemmelse om gjerde Grensegangssak

02.10.1939 - Dokumentnr: 638 - Bestemmelse om beiterett Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:222 Bnr:4

14.04.1943 - Dokumentnr: 276 - Bestemmelse om veg Regulering av areal i forbindelse med

Kjerneinformasjon

veggrunn/jernbanegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1945 - Dokumentnr: 4088 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:222 Bnr:6

01.02.1949 - Dokumentnr: 82 - Jordskifte Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1956 - Dokumentnr: 142 - Jordskifte vedr. utmaarka til gnr.221.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1973 - Dokumentnr: 1622 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:222 Bnr:8
Bestemmelse om garasje/parkering

20.12.1978 - Dokumentnr: 3283 - Erklæring/avtale LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT RETTIGHETSHAVER: TILLUNG NILS TIL EIENDOMMENE, HERUNDER HUSA, GRATIS BRENSEL OG RETT TIL Å FØRE OPP ET BOLIGHUS PÅ EIENDOMMEN, EVT OGSÅ RETT TIL Å FÅ TOMTA FOR DETE UTSKILT FRA BNR 1 LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT Gjelder denne registerenheten med flere

Bruksrett er sendt til sletting til Statens Kartverk pr. 01.10.2026.

20.10.1998 - Dokumentnr: 2030 - Jordskifte SAK NR. 1/1997 VED GULATING JORDSKIFTEOVERRETT TORFINNSDALEN, GRÅSIDA m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900467 - Opprettelse av matrikkelenheten

26.10.1882 - Dokumentnr: 900020 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4621 Gnr:222 Bnr:2

18.09.1939 - Dokumentnr: 900606 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4621 Gnr:222 Bnr:4

06.10.1942 - Dokumentnr: 600 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4621 Gnr:222 Bnr:6

18.05.1971 - Dokumentnr: 746 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4621 Gnr:222 Bnr:7

30.08.1973 - Dokumentnr: 1621 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4621 Gnr:222 Bnr:8

02.10.1939 - Dokumentnr: 638 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:222 Bnr:4 Med flere bestemmelser.
Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Delareal 1 242 531 m2
Arealbruk: Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått), nåværende.
Delareal 125 567 m2
KPHensynsonenavn Jord- og flomskred aktsomhetssone
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 71 232 m2
KPHensynsonenavn Steinsprang aktsomhet
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 634 265 m2
KPHensynsonenavn Snøskred aktsomhetssone
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 151 m2
Arealbruk Naturområde (utgått), nåværende
Delareal 174 487 m2
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnOM 530
Id 1232019004
Delareal 786 623 m2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnOM560.

Vei/Vann/Avløp

Fra offentlig til privat vei.
Felles brønn med nabo.
Septiktank.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut

hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 16. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er av slik karakter at den ikke omfattes av unntakene i konsesjonslovens §4 og kjøper må således søke konsesjon ved avtaleinngåelse og kjøper betaler konsesjonsgebyret. Ved avgjørelsen av søknaden vil det blant annet legges særlig vekt på at kjøpers formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om kjøper anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet og om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Kjøper bærer risikoen for om konsesjon blir gitt. Dersom søknaden avslås og kjøper nektes konsesjon, forplikter kjøper seg til å selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som kan erverve eiendommen konsesjonsfritt. Kjøper bærer det fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige kjøpesummen. Dersom årsaken til at konsesjon ikke gis er på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Ved spørsmål vedr. konsesjon kan eiendomsmegler kontaktes.

Boplikt

Det foreligger boplikt.

Driveplikt

Det foreligger driveplikt.

Odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Det tas forbehold om ukjente odelsberettigede.

Dersom eiendommen blir tatt på odel, er selgeren forpliktet å tilbakeføre kjøpers tap/differansen mellom kjøpesummen og odelstakst (begrenset oppad til garantibeløpet) når dette er endelig fastsatt. Inntil spørsmålet om odelsløsning er avklart skal 20% av kjøpesummen stå på meglers klientkonto og ikke bli utbetalt til selger. Beløpet skal stå som sikkerhet for kjøpers eventuelle tap som følge av at odelsløsningssummen blir satt lavere enn kjøpesummen. Dersom tapet blir større enn tilbakeholdt beløp, er dette kjøperens fulle og hele økonomiske ansvar, og kan ikke rettes som krav mot selger. Kjøper må selv bære eventuelle saksomkostninger samt øvrige

utgifter i forbindelse med et ev. krav om odelsløsning, herunder et ev. tap av påløpte utgifter til konsesjonsgebyr, dokumentavgift og tinglysningsgebyrer. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller liknende for kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelstakst er fastsatt, og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Kjøper plikter å holde eiendommen forsvarlig ved like fra overtakelse til endelig odelstakst er rettskraftig, slik at den ikke forringes. Odelssøksmål må reises av de odelsberettigede innen 6 mnd fra overdragelse/tinglysing av skjøte. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til megler.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 590 000,00 (Prisantydning)

1 590 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
39 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

40 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
58 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 630 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 648 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell

egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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 budskjemat 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 kjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Leiv Tillung

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 65 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 290,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 380.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 845.

Totale kostnader kr. 58 225.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Beskrivelse av tomt

Landbruksareal på ca. 647,6 daa. Arealet har følgende fordeling: Fulldyrka jord: 36,4 daa. Innmarksbeite: 14,2 daa. Produktiv skog: 360 daa. Annet markslag: 230,1 daa. Bebyggd: 6,9 daa.

Dato salgsoppgave

01.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Giljavegen 520, 5708 VOSS

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Giljavegen 520	Giljavegen 520	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arv/Odel

Har eieren 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.

Bodd fra fødsel til ca 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Tillung, Jorunn Mari

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Lekkasje tak. Uant omfang

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Felles brønn med nabo

Har septiktank

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

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Diverse feil

Ingen tiltak

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus

Ukjent omfang

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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



Ikke relevant for denne boligen.

30

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

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 28690202

Egenerklæringsskjema

Name
Jorunn Mari Tillung
Date
2026-09-10

Identification
 Jorunn Mari Tillung



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

LANDBRUKSTAKST





Eiendommens verdi

1.567.000 kr

Tillung

Giljavegen 520
5708 Voss



Gnr 222, bnr 1 og 6 i Voss Herad , Vestland Fylke

www.norsklandbrukstakst.no

Sertifisert medlem av:



Gunn Hommedal Kvitne

Adresse Myrkdalsvegen 5, 5713 Vossestrand
Telefon 99604506
Epost gunn@vorek.no
Oppdrag nr. 239-2026



ANSVARLIG FORETAK
Vossestrand Rekneskapskontor AS

Telefon 56530040
Org.nr 998 913 268
Nettside www.vorek.no
Dato 18.05.2026

Forutsetninger for oppdraget



Generelle føresetnader

Denne rapporten er utarbeidd av ein frittstående og uavhengig oppdragstakar utan bindinger til rekvirent eller eigedom. Rapporten er utarbeidd i samsvar med konsesjonslova og gjeldande retningslinjer. Verdivurderinga er gjennomført etter oppdragstakars beste skjønn og overtyding, hovudsakleg basert på dei munnlege og skriftlege opplysningane til rekvirenten, framlagd dokumentasjon, visuell inspeksjon under synfaring og eigne vurderingar. Som støtte for berekningane er *Håndbok for driftsplanlegging og Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (NIBIO) nytta. Data kan nyttast til statistikkformål. Rapportmalen tilhøyre Norsk Landbrukstakst (NLT) og blir berre nytta av sertifiserte medlemmer i NLT.

Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppmoda til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakaren kan ikkje haldast ansvarleg for feil eller manglar i opplysningane som er gitt under synfaring eller i framlagd dokumentasjon. Rekvirenten blir beden lesa gjennom heile rapporten før bruk eller vidareformidling, og gi skriftleg tilbakemelding dersom det blir oppdaga feil eller manglar som bør gåast gjennom og eventuelt rettast.

Verdsetjing

Avkastningsverdi (bruksverdi) er utgangspunktet for verdsetjing av landbrukseigedommar etter konsesjonslova. Ved praktisk verdsetjing er det nødvendig å dela opp verdien i kvart enkelt element eigdommen består av, som jord, skog og bygningar, og bruka den mest passende verdsetjingsmetoden for kvart element. For bygningar blir nytta ofte kostnadsverdi (nedskriven gjenanskaffingsverdi). Takstrapporten gir ei samla verdivurdering med ei enkel beskriving av verdielementa. Takstverdien svarer til den verdien eigdommen har etter alt å dømme ved fritt sal, vurdert ut frå avkastning, verdi som bustadeigedom og normale prisar i området, med dei avgrensingane som kan liggja i reglane i konsesjonslova om priskontroll. Hefte i eigdommen er ikkje vurderte med mindre dette er spesifikt omtalte i takstrapporten. Landbruksdepartementet har i rundskriva M-3/2002 og M-1/2021 gitt rettleiande retningslinjer for verdisetjing av konsesjonspliktige eigedommar. Marknads- og regelverksendringar kan påverka verdien av eigdommen etter takseringstidspunktet. Det er ikkje gjennomført vurdering av risiko knytt til flaum, skred, klimarisiko eller avgrensingar for framtidig bygging eller ombygging, med mindre dette er særskilt oppgitt.

Bygningane til eigedomen

Bygningar er verdsette med fastmontert utstyr og inventar, med mindre anna er beskrive. Mjølkekvote blir rekna som normalt som ein del av verdien av driftsbygningen. Bygningsbeskrivinga er generell, og det blir gjort vurderingar rundt alderen i bygningen, storleik, slitasje, vedlikehald og kvalifikasjonar etter dagens normer og krav. Bygningar kan ha skjulte feil og manglar som ikkje er synlege ved synfaring. Det er ikkje utført inngrep som fuktmålingar osb., gjort kontroll av elektrisk anlegg, røyranlegg, konstruksjon, gjødselkjellar eller andre tekniske installasjonar under synfaringa, med mindre anna er oppgitt. Ei grundigare vurdering av tilstand og eventuelle feil, skadar eller manglar krev fagkunnig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikkje krava til ein tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for ein meir detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdelar, må det innhentast tilstandsrapport av fagkunnige på dei enkelte faga.

Arealmålingar

For arealmåling av bygningar på landbrukseigedommar blir hovudsakleg nytta bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealnemningar kan brukast der det er formålstenleg. Landbrukseigedommar har ofte ein omfattande og kompleks bygningsmasse, noko som krev ei større grad av skjønn ved både arealmåling og verdisetjing. Målingane kan derfor avvika frå kravet frå avhendingslova om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av storleik, skeivskapar eller liknande forhold. Slike avvik vil normalt ikkje ha noko å seia for eigedomsverdien.

Særskilde føresetnader

Det er ingen særskilde føresetnader for dette oppdraget.



Om oppdraget og eiendommen

Rekvirent	Jorunn M Tillung	Tlf 95210930	Landbrukstaksten er utført av sertifisert medlem med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst. Klikk her for mer informasjon 
Rapporten er utarbeidet av	jorunnmaritillung@gmail.com Gunn Hommedal Kvitne gunn@vorek.no	Tlf 99604506	
Dato for befaring	18.05.2026		
Til stede ved befaringen	Gunn Hommedal Kvitne Jorunn M Tillung	Landbrukstakstmann niese av eigar/verge	

Eiendommen

Tillung

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse/gårdsnavn
4621	222	1		Giljavegen 520, 5708 Voss
4621	222	6		

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	36,4	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	14,2	Daa
Skog, svært høy bonitet	184,9	Daa
Skog, høy bonitet	169,6	Daa
Skog, middels bonitet	5,5	Daa
Skog, lav bonitet	0,0	Daa
Uproduktiv skog	223,5	Daa
Myr	5,8	Daa
Åpen jorddekt fastmark	0,9	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	6,9	Daa
Bebyggd, samfunn, vann, bre	0,0	Daa
Annet areal, ikke kartlagt	0,0	Daa
SUM AREALER	647,7	Daa

Hjemmelshaver(e)

Leiv Tillung, f. 05.12.40

Andelsbrøk

1/1

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere

Areal i sameige er i følge NIBIO sitt gardskart 707,9 da.



Eiendomsbeskrivelser

Eigedom

Eigedommen er ein landbrukseigedom som ligg fint til på Tillung på Bordalen. Det er 6 km til Gjernes med skule og barnehage og 8 km til kommunesenteret Vossevangen. Det høyrer ein stor skog til eigedommen med eit produktivt areal på 360 da. Skogen ligg med ein teig oppover over tunet og to teigar ned mot gjelet. Det er tilkomst i alle skogteigane. Eigedommen har støl på Kviting der det ligg eit stølshus som no truleg er nede. Eigedommen ber preg av mange år med forsømt vedlikehald og bygningmassen er i svært dårleg stand.

Tilkøyringsveg

Giljavegen som går like forbi tunet, er kommunal. Det delvis vegtilkomst til tunet.

Vasstilknyting

Privat anlegg med brønn saman med to naboar.

Avløpsanlegg

Avløp er septiktank med spreiegrøfter. Anlegget er truleg i dårleg stand.

Kommuneplan

I samsvar med kommuneplan avsett til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Konsesjonsplikt

Eigedommen er konsesjonspliktig med lovpålagd buplikt ved eit konsesjonsfritt sal (innan definert familie), og kan påleggjast buplikt etter konsesjonsloven § 11 ved eit konsesjonspliktig (fritt) sal.

Bygningsmassen

Bygningsmassen på eigedommen som består av bustadhus, driftsbygning, garasje og stølshus

Odel

Det kviler odel på eigedommen. Garden har vore i eget til familien over 20 år og fulldyrka areal er over 35 daa . Det er ikkje teke stilling til kva personar som har odel på eigedommen.

Kår, buretter og andre rettar og hefte

Det er tinglyst hefte i grunnboka. Desse er knytt til bl.anna bruksrett for Nils Tillung.

Kulturminner og verneplaner.

Det er pr i dag ingen kjende verneplanar eller kulturminne på eigedommen.



Dyrket jord

Fulldyrket jord	36,4	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	14,2	Daa
Sum dyrket jord og beite	50,6	Daa

Hva benyttes jorda til i dag?

Leies jorda ut? Ja

Leies det inn tilleggsjord? Nei

Økologisk drift? Ikke kjent

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Ikke kjent

Beskrivelse av dyrket jord

Jorda ligg i fire teigar der arealet nord for tunet og nedom tunet er det beste. I følge NIBIO sitt gardskart er 36,4 da klassifisert som fulldyrka og 14,2 da som innmarksbeite. Av dette ligg 6,8 da på stølen Kviting. Arealet på stølen er ikkje synfare, men ein legg til grunn at det er prega av attgroing.

Jorda heime vert leigd bort til ein nabo og hausta utan at dette gjev inntekter.

Ein reknar den fulldyrka jorda til ein produksjonverdi på kr. 250 pr. da/ år og innmarksbeitet heime til kr. 80 pr. da/år. Ved å nytte ei kapitaliseringsrente på 4 % vert jorda samla verdsett til kr. 242.000,-.

			Verdier
Fulldyrket jord	36,4	Daa	228.000 kr
Overflatedyrket jord	0,0	Daa	0 kr
Innmarksbeite	14,2	Daa	14.000 kr
Samlet verdi			242.000 kr



Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	184,9	Daa
Skog med høy bonitet	169,6	Daa
Skog med middels bonitet	5,5	Daa
Skog med lav bonitet	0,0	Daa
Produktiv skog totalt	360,0	Daa
Utmark og annet areal	237,1	Daa



Beskrivelse av skogen

Det føreligg ikkje driftsplan over skogen.
Det høyrer ein stor skog til eigedomen med totalt produktivt areal på 360 da. Det er tilkomst via enkel traktorveg over tunet og mot stølen Kviting. Skogteigen sør for tunet har tilkomst via kommunal veg. Denne teigen går ned mot Bordalsgjelet og vert bratt.
Det har ikkje vore drive aktivt i skogen på mange år, men står ein del planta gran som nok er hogstmogen.
Ein vel å rekne forsiktig på eit tilkommeleg produktivt areal på 200 da. Ved å rekne på ei gjennomsnittleg årleg avkastning på skogen på kr. 15.000 og ei kapitaliseringsrente på 4 % vert skogen samla verdsett til kr. 375.000,-.

Bruket har støl på Kviting på eigande areal. Her er det eit stølshus som ikkje er synfare men som i følge opplysningar frå verge til eigar truleg er nede. Stølsretten vert verdsett til kr. 100.000,-.

Samlet verdi	475.000 kr
--------------	------------

Jakt og fiske

Av jaktrettar er det hjortejakt i større vald som har størst verdi.



Bygninger

Bolig og tun A

Våningshus

Byggeår
1860
Tilbygd/ombygd
Renovering/modernisering
Anvendelse i dag



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering		750.000 kr		
Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
Kjeller				
1. etasje	Finstove, dagleg stove, kjøkken, toalett, dusjrom, lager	90		
2. etasje	soverom, verkstad			
Kommentarer arealer:		Sum	90	0
Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.				
Beskrivelse		Bygningsnummer hos Staten Kartverk		
Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.				

Bygning i svært dårleg stand. Skifer på taket med lekkasje ved piper. Natursteinsmurar. Bygningen er fråkobla vatn og delvis straum.
Bygningen treng snarlege tiltak om den skal bergast og vert rekna som verdilaus slik den står no.

Eigedomen er ein fin buplass med fin utsikt og god solgang om sommaren og høveleg avstand til sentrum.
I følge Rundskriv M-3/2002 med etterfølgande justeringar skal ein i slike høve vurdere buverditillegg. Tillegget kan gjevast med inntil 1.500.000,-. (M1/2010). Ut i frå dei vurderingane som er gjort har ein her nyttar eit halvt buverditillegg, kr. 750.000,-.



Driftsbygning

Byggeår

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering				
Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
		100		
Kommentarer arealer:		Sum	100	00
Arealer er oppmålt under befarng. Ikke kontrollert mot tegninger.				
Beskrivelse		Bygningsnummer hos Staten Kartverk		
Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.				

Bygning med bto grunnflate på 100 m2. Opprinneleg oppført i 1883 med påbygg i 1960. Bygningen har skifer på taket og er oppført i delvis grindbygg. Bygningen er i svært dårleg stand. Det vil vera kostnadskrevjande om bygningen skal bergast og bygningen vert difor vurdert som verdilaus slik den står no.



Garasje

Byggeår

Tilbygd / Endret / Ombygget

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1.	eit ope rom	15
SUM		15



Beskrivelse	Bygningsnummer hos Staten Kartverk
-------------	------------------------------------

Garasje ved vegen. Jordgolv og lågt under taket. Metallplater på taket.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering	25.000 kr
---	-----------

Byggeår

Tilbygd/ombygd/renover

Arealer

Etasje	Rom	Velg...
SUM		0

Beskrivelse	Bygningsnummer hos Staten Kartverk
-------------	------------------------------------

Kommentar areal



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering	PROAKTIV.NO
---	-------------

Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	242.000 kr
	Skog og utmarksressurser	475.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	75.000 kr
Bolig og tun	Våningshus	750.000 kr
Driftsbygninger	Driftsbygning	
Andre bygninger	Garasje	25.000 kr

SUM Bygninger og verdikomponenter:1.567.000 kr

GILJAVEGEN 520



Oppsummering av landbrukstaksten

Tillung

Tillung ligg fint til på vestsida av Bordalen. Dette er ein eigedom som har vore ute av tradisjonell landbruksdrift i mange år. Jorda vert i dag leigd bort til ein nabo. Det høyrer ein stor skog til eigedomen med eit produktivt areal på 360 da. Skogen ligg med ein teig oppover over tunet og to teigar ned mot gjelet. Det er tilkomst i alle skogteigane. Eigedomen har støl på Kviting der det ligg eit stølshus som no truleg er nede. Eigedomen ber preg av mange år med forsømt vedlikehald og bygningmassen er i svært dårleg stand. Det er likevel slik at eigedomen er ein fin buplass med fin utsikt og god solgang om sommaren. Eigedomen har høveleg avstand til sentrum og servicetilbod. Ein har difor nytta eit buverditillegg jmf Rundskriv M2/2002 og etterfølgande justeringar (M1/2010).

Det blir gjort merksam på at verdiane i "Sammendrag verdifastsetjing" ikkje er direkte tekniske verdiar. Verdiane her er sette skjønnsmessige, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens brukseigenskapar (avkastning/utleigeinntekt) og dessutan vegen opp mot den totale konsesjonspliktige marknadsverdien til eigdommen.

Eiendommens verdi1.567.000 kr

Verdien det har komme fram til er marknadsverdien til eigdommen ved omsetning i fri handel som samla eining under omsyn til dei avgrensingane som ligg i konsesjonsloven.

Signatur

Vossestrand, 25.05.2618.05.2026

Gunn Hommedal Kvitne

NORSK
LANDBRUKSTAKST
Vi verdsetter norsk landbruk

Sertifisert medlem i Norsk Landbrukstakst SA

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er benyttet som grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	18.05.26	Nibio gårdskart	1	☒
Grunnbokutskrift	18.05.26	seeiendom.no	2	☒
Verge til eigar				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐



Tilstandsrapport

- Våningshus
- Giljavegen 520, 5708 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 222,222, bnr. 1,6, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 Rapportdato: 13.09.2026 Oppdragsnr.: 18970-2205 Eiendomsverdi ref nr: TT5603

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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



Norsk takst

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



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

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

Giljavegen 520, 5708 VOSS
Gnr 222 - Bnr 1
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1860 og med driftsbygning fra 1883

Bygningen har over tid hatt et totalt manglende vedlikehold, noe som har ført til gjennomgående og alvorlige skader på bærende konstruksjoner, yttervegger og taktekking. Det er registrert sammensunket takflate, omfattende råteskader og kontinuerlig fuktgjennomgang. Bygningen har i sin helhet overskredet sin tekniske levetid og har mistet sin tiltenkte funksjon.

Konstruksjonene har markant svikt med akutt fare for ytterligere kollaps. Bygningen vurderes som helt verdiløs slik den står i dag, og det må iverksettes umiddelbare tiltak dersom objektet skal bergast.

Fare for total kollaps av bærende konstruksjoner, følgeskader på terreng og tilstøtende omgivelser, samt direkte sikkerhets- og skadefare ved ferdsel i og nær bygningen.

Det må snarest tas stilling til om bygningen skal rives eller totalsaneres.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Våningshus - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifertakstein. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er saltak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon/tømmer fra byggeår og har liggende bordkledning. Vinduene er malte og har enkle glass. Det er malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat, furu og belegg. Veggene er utført med trepanel og tømmervegger. Himlingene har malte glatte flater og trepanel. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Kommentar: Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mursteinspipe og vedovner i boligen. 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

Gulv er av annet materiale, og veggene er av mur. Hulltaking er ikke foretatt
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er en malt tretrapp. "I eldre bygninger er det svært vanlig at mus (smånagere) tar seg inn i konstruksjonene, spesielt gjennom den kalde årstiden. Eldre byggeteknikk mangler som regel moderne musesikring (som musebånd, heldekkende stålnetting og tette overganger), og bygget vil naturlig ha mindre åpninger ved grunnmur, utvendig kledning, rørgjennomføringer og luftespalter. Åpninger på helt ned til 6 mm er tilstrekkelig for at en mus kan ta seg inn

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er innredet med gulvbelegg (belegg på gulv) og malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og veggmontert servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter. Det er en ca. 80 liters varmtvannstank som er montert på bad og en veggmontert bereder på kjøkken Eldre elektrisk anlegg Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr: a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver. b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter. c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A. d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra 1860. Naturlig drenering i grunnen Grunnmuren er av natursteinsmur. Tomta er skråande der boligen er oppført

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet privat brønn.
Septiktankens type er ukjent.

Arealer
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg
[Gå til side](#)

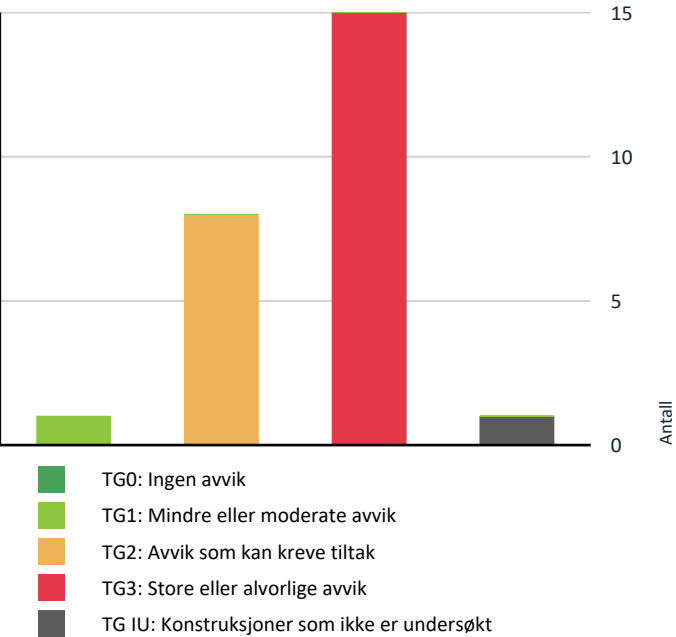
Lovlighet
[Gå til side](#)

Våningshus
• Det foreligger ikke tegninger

Driftsbygning
• Det foreligger ikke tegninger

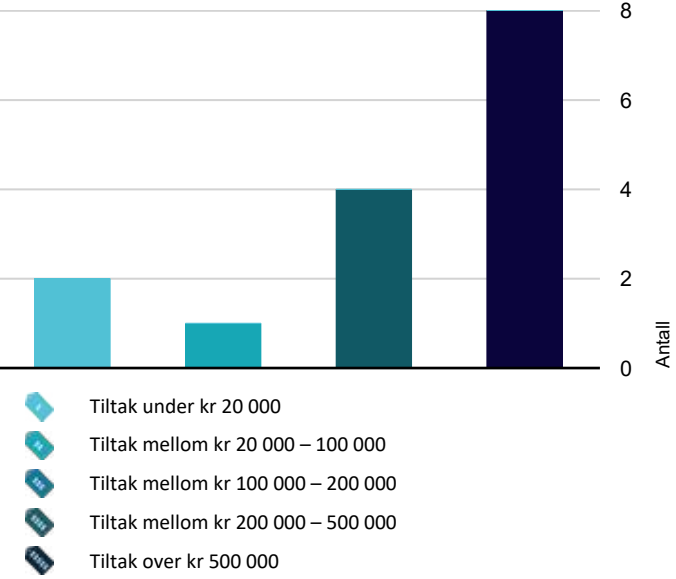
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirent av tilstandsrapport har ikkje vore eigar av boligen, og har begrensa oversikt over tilstanden.
Rapport er basert på takstmann observasjoner.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
	Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.



Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1860

Kommentar

Tidligere takst

Anvendelse

Har vært nytta av eigar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
- Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
- Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.
- Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

- Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde komponenter for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.
- Symptomer kan indikere begynnende angrep, med risiko for utvikling av skader over tid.
- Det anbefales å avdekke omfanget og iverksette forebyggende tiltak for å hindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Skorstein er deformert og ustabil.
- Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falsar på skorstein.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Deformert og ustabil skorstein kan innebære fare for sammenbrudd og utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er viktig å få utført en snarlig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller sikringstiltak.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade eller i verste fall konstruksjonssvikt.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon/tømmer fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store skader på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Store skader på vinduer kan føre til redusert tetthet og funksjon, noe som kan gi varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Dette kan igjen medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid.
- Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, furu og beleg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.
- Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
- Det er påvist fuktskudet bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.
- Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig innelima.
- Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og tømmervegger. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekke-dannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
- Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovner i boligen.

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/feierevesen

Vurdering av avvik:

- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av annet materiale, og veggene er av mur. Hulltaking er ikke foretatt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har ingen fuksikring, drensledninger, radonsikring eller kapillærbrytende lag i gulv eller mot terreng. Konstruksjonen med gråsteinsmur og jordgulv gir en naturlig høy fuktbelastning og relativ luftfuktighet i rommet. Dette er en normal utførelse ut fra byggeåret for denne typen sekundærrrom/råkjeller, men konstruksjonen har ingen fuksikring etter dagens standard

Konsekvens/tiltak

- Høy fuktbelastning i rommet gir stor risiko for muggsoppdannelse, luktplager (kjellerluft), soppangrep og råteskader på overliggende trekonstruksjoner/bjelkelag, samt på gjenstander som oppbevares i rommet."
- Rommet bør kun benyttes som råkjeller og må holdes godt ventilert med åpne klaffventiler/luftespalter for å begrense fuktopphopning. Det må ikke lagres organiske materialer (papp, treverk, tekstiler) direkte på jordgulvet. Dersom rommet skal oppgraderes, må det etableres støpt støpestøp med plast/dampsperre, isolasjon og kapillærbrytende lag, samt utvendig drenering.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringsstidspunktet. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

"I eldre bygninger er det svært vanlig at mus (smågnagere) tar seg inn i konstruksjonene, spesielt gjennom den kalde årstiden. Eldre byggeteknikk mangler som regel moderne musesikring (som musebånd, heldekkende stålnetting og tette overganger), og bygget vil naturlig ha mindre åpninger ved grunnmur, utvendig kledning, rørgjennomføringer og luftespalter. Åpninger på helt ned til 6 mm er tilstrekkelig for at en mus kan ta seg inn

Vurdering av avvik:

- Forekomst av mus eller spor etter gnagere (avføring, gnagemerker, lukt) må påregnes som en påregnelig risiko i eldre konstruksjoner. Musesikringen tilfredsstiller sjelden dagens krav, og det er ofte vanskelig å oppnå en 100 % tett bygningskropp uten omfattende utvendige tiltak og rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomgå og tette opplagte inngangsveier (overgang grunnmur/kledning, rør- og kabelgjennomføringer, ventiler) med stålull, metallnetting eller egnet skadedyrfuge. Sett ut mekaniske klappfeller på lofts- og kjellerarealer, og fjern matkilder/organisk avfall

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuksøk på overflater og visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har store mangler, alvorlige slitasjeskader og påviste fuktskader i innredning/skrog. Kjøkkeninnredningen og tilhørende komponenter har overskredet sin tekniske levetid med stor margin, har mistet sin tiltenkte funksjon og vurderes som utslitt

Konsekvens/tiltak

- Fare for ytterligere fuktskader på bakforliggende vegg- og gulvkonstruksjon ved bruk av vann/avløp, sopp- og hygieneproblemer, samt økt brannfare ved utdaterte elektriske punkt/kokeinnretninger.

Det må påregnes fullstendig utskifting av kjøkkeninnredning, benkeplate og vann-/avløpstilkoblinger. Før ny innredning monteres, må bakforliggende overflater (vegg/gulv) kontrolleres og tørkes ut/utbedres dersom det avdekkes følgeskader av fukt

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTRUM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvbelegg (belegg på gulv) og malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og veggmontert servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrommet har overskredet halvparten av forventet brukstid på overflater, sanitærutstyr og vann-/avløpsinstallasjoner. Det er registrert bruksslitasje på gulvbelegg, malte veggplater og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Fare for fuktskader på gulv- og veggkonstruksjon dersom det oppstår lekkasje fra toalett, servant eller rørkoblinger, da rommet ikke har sluk eller vannnett oppkant ved terskel."
- Rommet står for total renovering
- Det bør monteres lekkasjestoppere eller fuktfølere ved vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 80 liters varmtvannstank som er montert på bad og en veggmontert bereder på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1860.
Naturlig drenering i grunnen

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta er skråande der boligen er oppført

Vurdering av avvik:

- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 500 000



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

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakeum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakeum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.



Septiktank

Beskrivelse

Septiktankens type er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.
- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

- Manglende håndsløkkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndsløkkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse Har vært nytta av eigar	
Byggeår 1883	Kommentar Tidligere takst
Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	

Beskrivelse
Bygningen er opprinnelig oppført i 1883 med et påbygg fra 1960. Bærekonstruksjonen er oppført delvis som grindbygg (tradisjonell stav- og bjelkekonstruksjon) og bindingsverk. Takkonstruksjonen er tekket med skifer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

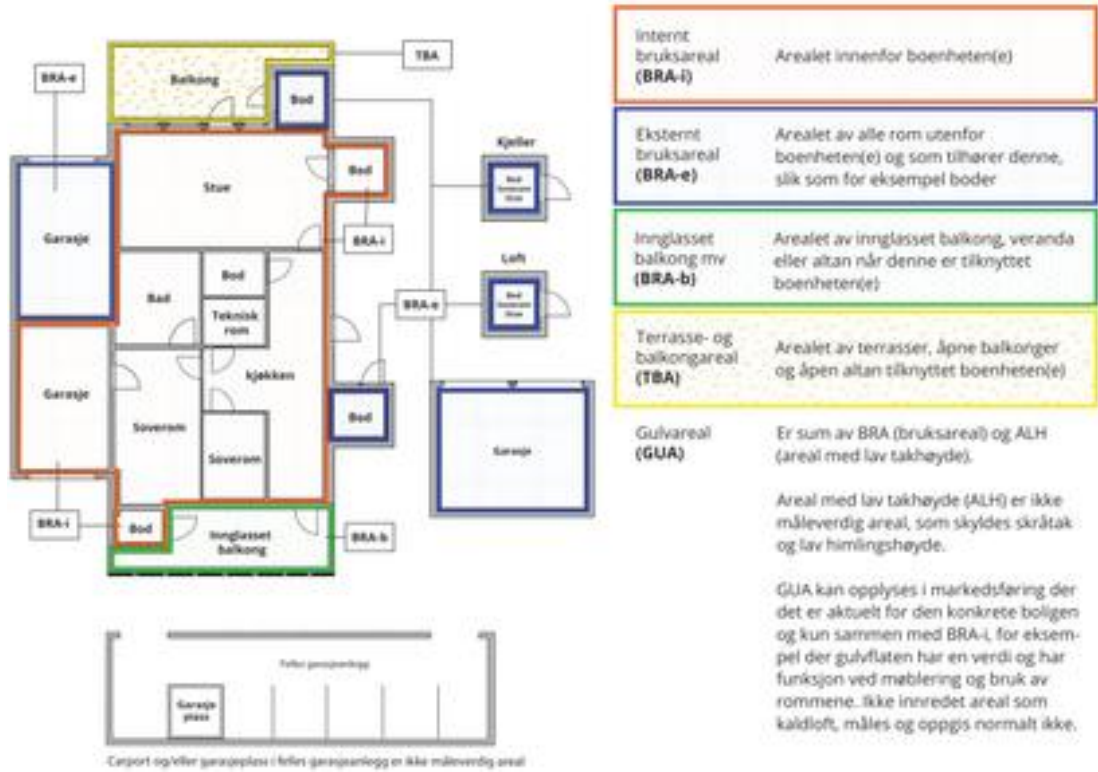
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	92			92	
2. Etasje	85			85	
SUM	177				
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, 2 stueer, bad, toalettrom, bod		
2. Etasje	Stue, soverom, verksted, bod, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		100		100	
SUM		100			
SUM BRA	100				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
04.9.2026	Ken Abbedissen		Takstingeniør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	222	1		0	647700 m²	Areal fra landbrukstakst.	Eiet
Adresse							
Giljavegen 520							
Hjemmelshaver							
Tillung Leiv							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	222	6		0		Areal fra landbrukstakst.	Eiet
Adresse							
Giljavegen 520							
Hjemmelshaver							
Tillung Leiv							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er ein landbrukseigedom som ligg fint til på Tillung på Bordalen. Det er 6 km til Gjernes med skule og barnehage og 8 km til kommunesenteret Vossevangen.
Adkomstvei
Giljavegen som går like forbi tunet, er kommunal. Det delvis vegtilkomst til tunet.
Tilknytning vann
Privat Eiendommen har vannforsyning fra brønn som er felles to naboar
Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.
Regulering
I samsvar med kommuneplan avsett til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.
Om tomten
Eigande tomt
Tinglyste/andre forhold
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.
Konsesjonsplikt
Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagd buplikt ved eit konsesjonsfritt sal (innan definert familie), og kan påleggjast buplikt etter konsesjonsloven § 11 ved eit konsesjonspliktig (fritt) sal.
Odel
Det kviler odel på eiendommen.
Kår, burettar og andre rettar og hefte
Det er tinglyst hefte i grunnboka. Desse er knytt til bl.anna bruksrett for Nils Tillung.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		salg ved fullmektig	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

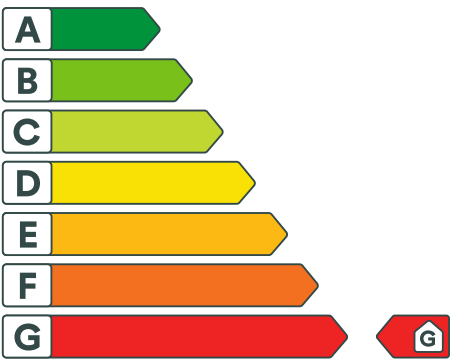
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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



Energiattest



Adresse Giljavegen 520, 5708 VOSS	
Dato for energimerking 29.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-360938
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174894175
Gårdsnummer 222	Bruksnummer 1
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1860	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 177,0 m²	Oppvarmet bruksareal 177,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 521,91



Giljavegen 520, 5708 VOSS

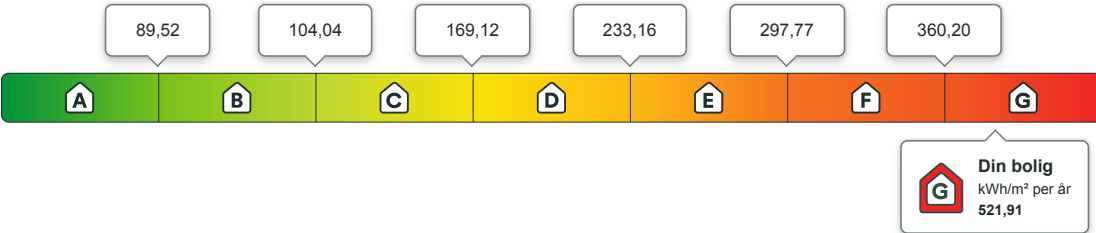


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 92 377,52	kWh/m² per år 521,91
--------------------------------	--------------------------------

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Giljavegen 520, 5708 VOSS



Detaljering

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

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



Giljavegen 520, 5708 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennr om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 på sanitæranlegg

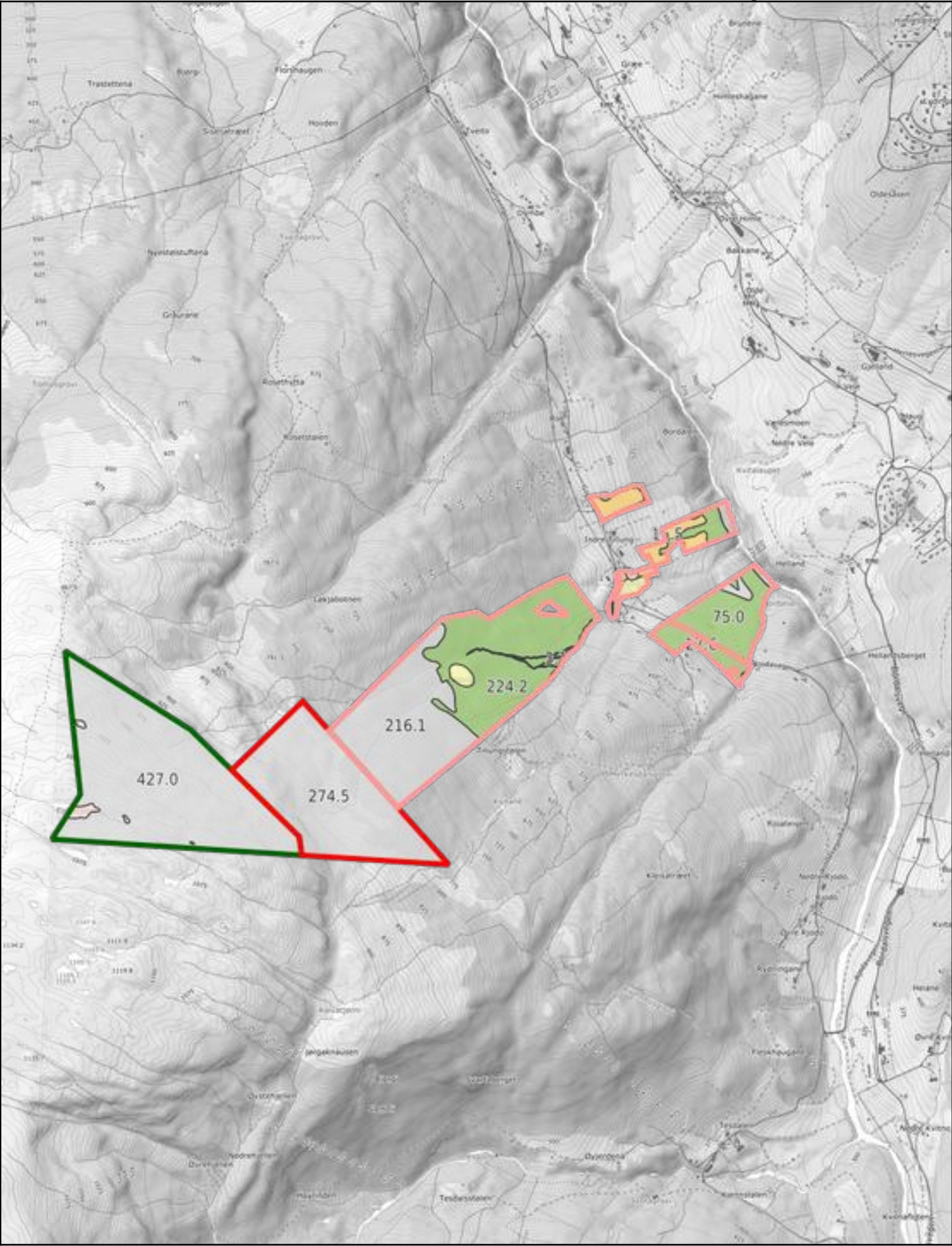
Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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.



Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser		Eiendom lagt til
Beskrivelse	Fargekode	Fargekode
Grense		
Uregistrert jordsameie		
Flere hovednummer		
Twisteteig		
Grenser for arealressurser		
Beskrivelse	Fargekode	
På kart		
På flybilde		
LREG		
Beskrivelse	Fargekode	
Driftssenterkoordinat		
AR5 - 7 klasser		
Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

Arealstatistikk for landbrukseiendom 4621-222/1/0

Gårdskart:
Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):
Landbrukseiendom: JA
Hovednummer: 4621-222/1/0
2 tilknyttta grunneiendommer: 222/1/0, 222/6/0

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 2 av 2

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4621-222/1/0 Landbrukseiendom									
222/1/0	4	36,4	0,0	14,2	256,8	221,7	5,5	0,0	534,6
222/6/0	2	0,0	0,0	0,0	103,2	8,4	1,4	0,0	113,0
Sum	6	36,4	0,0	14,2	360,0	230,1	6,9	0,0	647,6

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4621-222/1/0 Landbrukseiendom									
Ff	1	0,0	0,0	0,0	0,0	274,5	0,0	0,0	274,5
Sx	1	0,0	0,0	0,0	0,0	427,0	6,5	0,0	433,5

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Sum	2	0,0	0,0	0,0	0,0	701,5	6,5	0,0	708,0

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	6	36,4	0,0	14,2	360,0	230,1	6,9	0,0	647,6
Andre tilknyttede	2	0,0	0,0	0,0	0,0	701,5	6,5	0,0	708,0
Sum	8	36,4	0,0	14,2	360,0	931,6	13,4	0,0	1355,6

Vi gjør oppmerksom på at totalsommene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

- Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
- Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
- Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
- Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
- Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
- Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Dato: 01.10.2026 11:53 - Eiendomsdata verifisert: 01.10.2026 11:42 - Side 5 av 5



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1973/1621/52
Attesterings tidspunkt 2026-09-23 11:59

Side 1 av 4

Avskrift av dagbok nr. 1621 1973
Vedlegg til
Voss sorensskrivereembete 30/8

Skyldskifte

Laur dag den 16 Juni 1973 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Tillung gr.nr. 222 br. nr. 1 med skyld mark 1,98 i Voss herad. Nils Tillung har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til egedomen.4) Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad sa nær som7) Alle.

Ved tenesta møte Halldor Rio. Torstein Fære hadde forfall. Av partane8) Nils Tillung og Ivar Pettersen.

Av grannane9) Grannane var varsla, men møte ikkje.

Til formann vart vald Brynjulv Rode.

Opplysningar om den/der part/partar av egedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kultarbeite dekar, produktiv skog dekar, anna vidde dekar — i alt 1,2 dekar.

2. Grensene 4) til den/dei fråskilde part/partar: Utgangspunkt Merkesdalsgroi der G.no.222.1. møter G.no.222.2.gamal gloppe i Jordfast stein. Derifrå fyl grensa det gamle merket i N.V. retning 60m. til nedsett stein 1m. frå merket. Derifrå i N.Ø. retning 30 m. til nedsett stein. Derifrå i S.Ø. retning 32 m. til nedsett stein. Vidare i same retn. 28 m. til nedsett stein. Same retn. 6 m. til Merkesdalsgroa. Grensa fyl deretter groa i sørleg retn 10 m. til utgangspunktet.

7) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde egedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

8) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorensskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

9) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

4) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomene utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den egedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Nr. L. 355. Norsk Skjemaforlag. Bergen.



Frådelinga har fått Sak nr. 90/73 i Voss Bygningsråd.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk¹⁾ Ikke parsellen.
2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fraskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Skal nyttast til Hyttetomt.
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?³⁾ Ingen.
- ¹⁾ jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
²⁾ jfr. § 54 (jordlova).
³⁾ jfr. § 55 (jordlova).



Me vitnar:

- a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten:

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾

- b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den/dei fraskilde part/partar er sett til mark 1.øre utan frådrag.

Hovudbruket har att ei skyld på mark Det same som før.

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord _____ dekar, naturleg eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, anna vidda _____ dekar, i alt _____ dekar.

Den/dei fraskilde part/partar fekk bruksnamnet²⁾ Hagabu.

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber: ³⁾ _____

Nils Tillung tok på seg desse kostnader.

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Nils Tillung. skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Haldor Rø *Purin Helland*
Bygningsskiftet Rode.

¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.
²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.
³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.



Attestert kopi av dok.nr. 1973/1621/52
Attestingstidspunkt 2026-09-23 11:59

Side 4 av 4

Går til jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

....., den 19.....

formann sekretær

Går til landbruksselskap.

~~»Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret«~~

Frådelinga er godkjent i Voss Bygningsråd som sak nr 90/73 i møte den 21. mars 1973, og av Hordaland Fylkeslandbruksstyre den 7.mai 1973.

Voss kommune, teknisk kontor, den 28. juni 1973.

Martin Børnevoll
Martin Børnevoll
-avd.ing.-

....., den 19.....

formann fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst

Den/dei fråskilde part/partar har fått gr.nr..... br.nr. 8

For tinglysing kr.....



Attestert kopi av dok.nr. 1971/746/52
Attestingstidspunkt 2026-07-02 14:10

Side 1 av 4

Nr. 531 B. Nynorsk.
Baardsen & Co., Halden.
9—67.

Aveskrift av dagbok nr. 746 19 71.
Vedlegg til Voss sorenskriverembete 18/5

Skyldskifteforretning

Laurdag den 15.mai 19 71 heldt underskrivne skyldskiftingsmenn etter oppnemning frå lensmannen skyldskifte over garden Tillung g.-nr. 222 b.-nr. I. med skyld 1.92 mark i Voss herad. Skyldskiftet er kravt av Nils Tillung.

som har grunnboksheimelen til den eigedomen kravet gjeld.¹⁾
Oppnemninga frå lensmannen ligg ved. Av skyldskiftingsmennene har desse gjevi skjønsmannslovnad²⁾ før: Alle

Desse møtte på skyldskiftet:³⁾ Forutan dei oppnemde skylddelingsmenn, møtte Nils Tillung. Dei tilstøytande grannar var varsla men møtte ikkje, då der er greie merkesliner.

Til formann valde mennene Brynjulv Rode.

Grensene for de n lut av garden som er skild ifrå, går såleis som her vert sagt⁴⁾:

1. Areal: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal 1.5 dekar. I alt 1.5 dekar.

2. Korleis grensene går:⁴⁾
Merkeslina tek til i grensa med g.nr.223 b.nr.3.Rode,i øvre kant av Giljavegen,ved stikkrenna, og fyl vegen ca 44 m.i sørleg leid til merkeslina med g.no.222 b.no.2.Derifrå snur lina i nordvestleg leid og fyl merkeslina med g.nr.222 b.nr.2 68 m.Herifrå,i nordaustleg leid til utgangspunktet,fyl merkeslina ein bekk,som er grenselina med g.nr.223 b.nr.3.

¹ Når han som krev skyldskiftet ikkje har grunnboksheimel, vert forretninga ikkje å godtaka til tinglysing minder han ved dom er tilkjend eigedomsretten til den luten av eigedomen som skal skiljast ifrå (§ 1 i skyldskiftingslova).
² Har nokon av skyldskiftingsmennene ikkje gjevi slik lovnad som nemnd i lov nr. 1 frå 1. juni 1917 § 20, skal han før forretninga vert halden, skriva under denne fråsegna, som vert å senda inn til sorenskriveren saman med skyldskifteforretninga: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi skjønsmannsteneste samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
³ Når nokon av dei partar eller grannar som forretninga vedkjem, ikkje møter, må forretninga innehalda opplysning om det ligg føre prov for at dei er varsla, eller når det gjeld grannar, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skyldskiftingslova).
⁴ Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ikkje skrivast opp her når desse eigarane ikkje er til stades og samtykkjer i det som er skrivi. Når mennene etter krav frå partane skifter marka med det same dei skifter skylda (§ 7 i lova), skal dei her taka med dei opplysningane som trengst om skiftinga. Ny bruksrett eller servitut må ikkje stiftast i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skrifleg av han som har grunnboksheimelen til den eigedomen som heftet skal liggja på (§ 5 i lova).



Attestert kopi av dok.nr. 1971/746/52
Attesteringsstidspunkt 2026-07-02 14:10

Side 2 av 4

1. Høyrer det jordbruk med skog til den eigedomen som vert delt? Ja.

2. Får kvart jordbruk som det vert etter delinga, den skog som trengst til husbruk og gardsturf? Ikkje parsellen.

3. Høyrer det til den eigedomen som vert delt, jordbruk med fjellvidd, her medrekna fjellvatn, elvar og bekker? Ja.



Attestert kopi av dok.nr. 1971/746/52
Attesteringsstidspunkt 2026-07-02 14:10

Side 3 av 4

4. Får kvart jordbruk som vert etter delinga, den fjellvidd som trengst til bruket? Ikkje parsellen.

Vert det svara ja til spørsmål 1 og nei til spørsmål 2, eller vart det svara ja til spørsmål 3 og nei til spørsmål 4, skal det og svarast på desse spørsmåla:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskifte? _____

6. Eller meiner skyldskiftingsmennene at det er prov for at det stykket som vert skilt ifrå eigedomen, skal dyrkast opp eller nyttast til byggjetuft, veg, industriltak eller anna slik føremål? Byggjetuft.

7. Eller vert eigedomen skift med heimel i § 14 i lova frå 26. juni 1821 om odels- og åsetesretten? _____

Skyldskiftingsmennene vitnar med dette:

a) ~~At det ikkje vert stifta ny jordsameige med delinga. Vi har likevel samtykt i at av utmarka kan~~

~~nyttast saman av~~

~~for di vi meiner at det er ikkje tenleg å skifta meir.¹⁾~~

b) At kvart bruk har fått den form som etter tilhøva er mest tenleg for fredning og nytting.

Skylda for den fraskilde lut _____ vart sett til Løre utan frådrag.

Hovudbolet har då att i skyld Det same som før.

Det som står att av hovudbolet er: Dyrka jord _____ dekar, naturleg eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, anna areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

Den fraskilde lut _____ har fått til bruksnamn²⁾ Sverrebu.

Avgjerd om kostnadene til skyldskifte og tinglysing: Nils Tillung skal bera desse kostnader.

Det vart sagt til partane at det kan ankast over skyldskiftet til overskjen i fall nokon av dei er misnøgd med skyldfastsetjinga eller markeskiftinga, og at krav om overskjen må vera komi til sorenskrivaren, innan 3 månader frå den dag skyldskiftet vert tinglyst.

Vi seier frå at vi har gjort skyldskiftet etter beste skjøn og overttyding i samsvar med gjeven lovnad.

Vi har fastsett at Nils Tillung skal syta for at skyldskiftet vert gjevi inn (sendt) til tinglysing.

Bjørnjarv Rode Olav O. Tvedal Kasper Tere

¹ Stryk det som ikkje høver.
² Til bruksnamn må ikkje i noke høve veljast eit namn som alt vert brukt til etternamn og som ikkje høyrer til dei heller vanlege (jfr. lov nr. 2 frå 9. februar 1923, § 21).



Attestert kopi av dok.nr. 1971/746/52
Attestingstidspunkt 2026-07-02 14:10

Side 4 av 4

Går til jordstyre.

Fråsegna åt jordstyre:

..... den 19.....

formann

sekretær

Går til landbruksselskap.

Fråsegna åt fylkeslandbruksstyret:

..... den 19.....

formann

fylkeslandbruksjef

De fraskilde lut har fått g.nr. b.nr. 7.



Attestert kopi av dok.nr. 1978/3283/52
Attestingstidspunkt 2026-07-02 14:10

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

20.DES78 03283

SORENSKRIVAREN I
VOSS

S k ö y t e .

Underskrivne Nils L. Tillung, f.27/4-1911 persnr. sel og skøyter til eldste sonen min Leiv Ragnar Tillung, f. 5/12-1940 persnr. - dei faste eigedomane mine gnr.222 Tillung bnr.1 av skm.1,92 - og " 222 " " 6 " " 0,78 - med påst. hus i Voss kommune.

Eigedomane vert overdregne utan vederlag i kontante pengar - men seljaren tek seg undan gratis bruksrett til eigedomane - herunder husa - så lenge han lever eller måtte ynskja det. Vidare gratis brønsel - og rett til å føre opp eit bustadhus på eigedomen -eventuelt også rett til å få tufti for dette utskilt frå bnr.1.

Med i handelen fyl gardsreiskap verdsett til kr.2.000,-.

Eigedomen er verdsett til kr. 16.000,-.

Voss den 5. desember 1978.
Nils L. Tillung

Som ektefelle til seljar gir eg samtykke til salet.

Vedteke av kjøpar: Leiv Ragnar Tillung

JosefineTillung

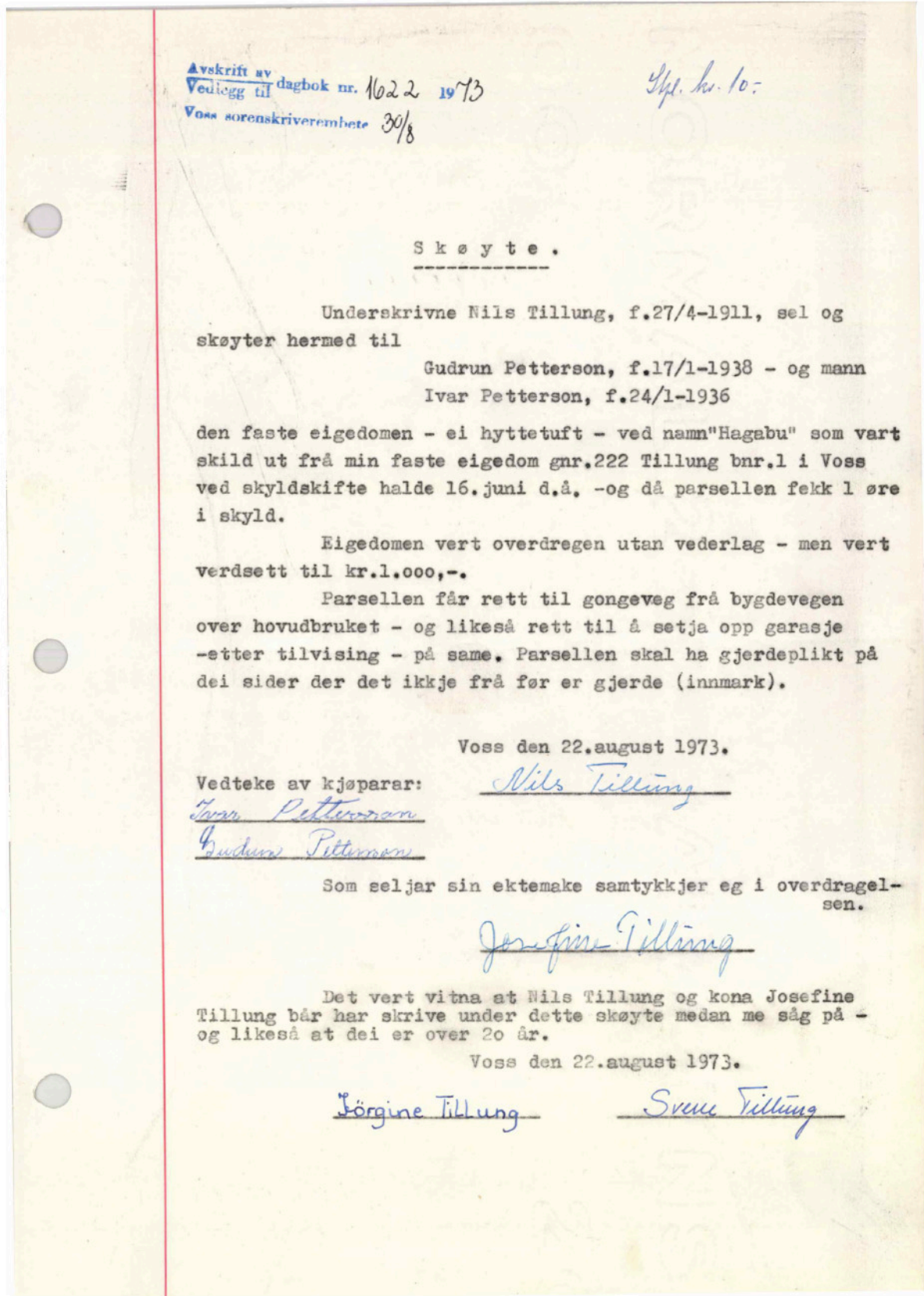
Det vert vitna at Nils L. Tillung - og kona Josefine bae har skrive under dette skøytet medan eg såg på - og likeeins at dei er over 20 år.

Voss lensmannskontor den 5.desember 1978.
B. J. Bjørngaas.



Attestert kopi av dok.nr. 1973/1622/52
Attestingstidspunkt 2026-07-02 14:09

Side 1 av 2



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	222	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langafonni 1, 5708 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
❌ Kommunedelplaner under arbeid	❌ Reguleringsplaner
❌ Reguleringsplaner under bakken	❌ Reguleringsplaner over bakken
❌ Reguleringsplaner under arbeid	❌ Reguleringsplaner bunn
❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	❌ Bebyggelsesplaner
❌ Bebyggelsesplaner over bakken	❌ Bebyggelsesplaner under bakken
❌ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 242 531 m ² Arealbruk Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 125 567 m ² KPHensynsonenavn Jord og flomskred aktsomhetssone KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 71 232 m ² KPHensynsonenavn Steinsprang aktsomhet KPFare Ras- og skredfare

	Delareal	634 265 m²
	KPHensynsonenavn	Snøskred aktsomhetssone
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	151 m²
	Arealbruk	Naturområde (utgått),Nåværende
	Delareal	174 487 m²
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	OM 530
Id	1232019004	
Navn		
Plantype		
Status		
Ikrafttredelse		
Delarealer	Delareal	786 623 m²
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	OM560



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	222	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langafonni 1, 5708 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
Septikavgift 0-4m3, 2.år	317,54 kr
Eigedomsskatt bustad	1 056,00 kr
Septikavgift 0-4m3, 2.år	879,59 kr
Sum	2 253,13 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt bustad	0%	503300	3.10	1/1	0 %	1 560,00 kr	1 040,00 kr
Septikavgift 0-4m3, 2.år	15%	1	1922.80	1/1	0 %	1 922,80 kr	1 281,86 kr
					Sum	3 482,80 kr	2 321,86 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 innværende 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	222	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langafonni 1, 5708 VOSS								

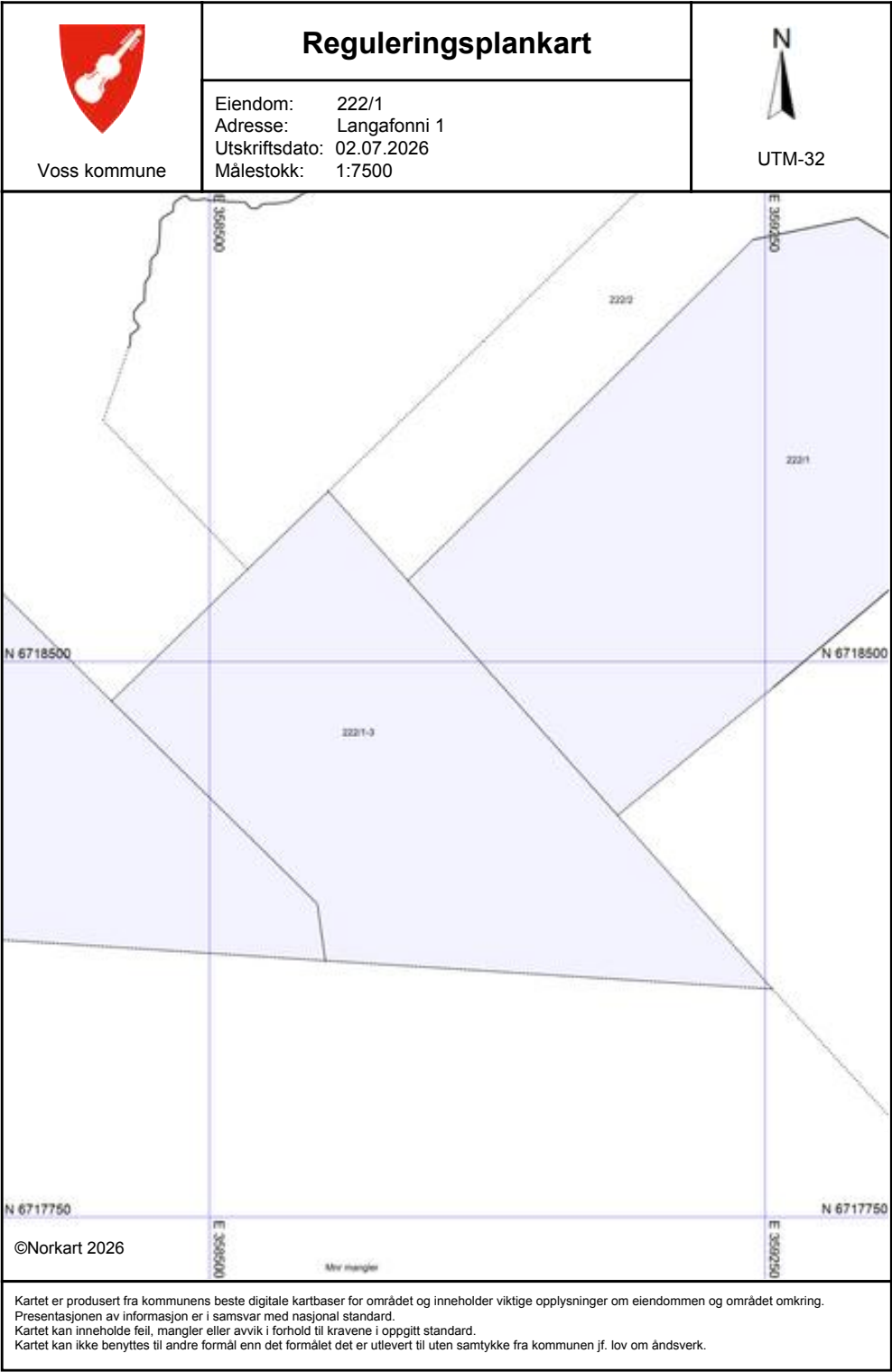
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

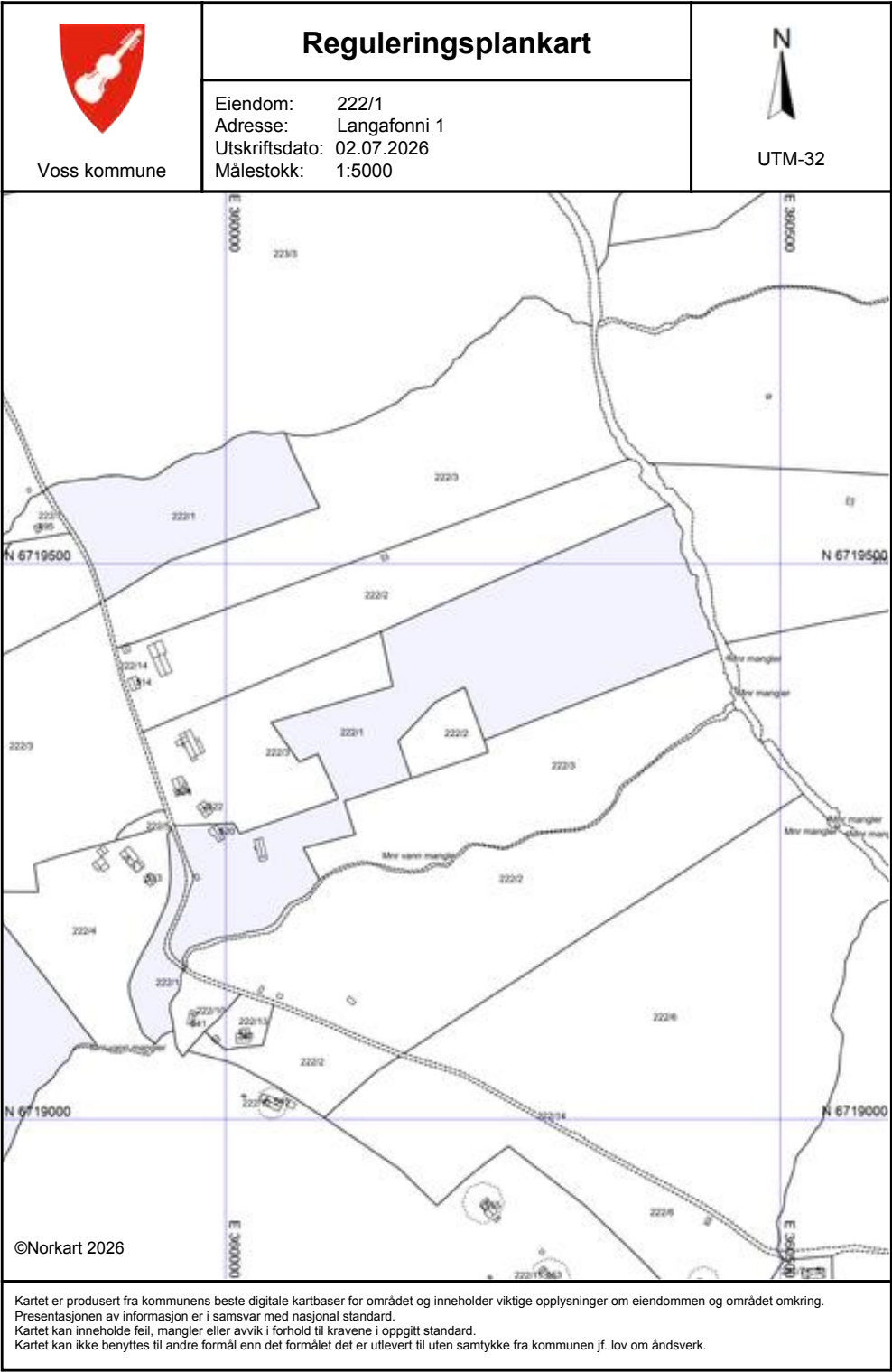
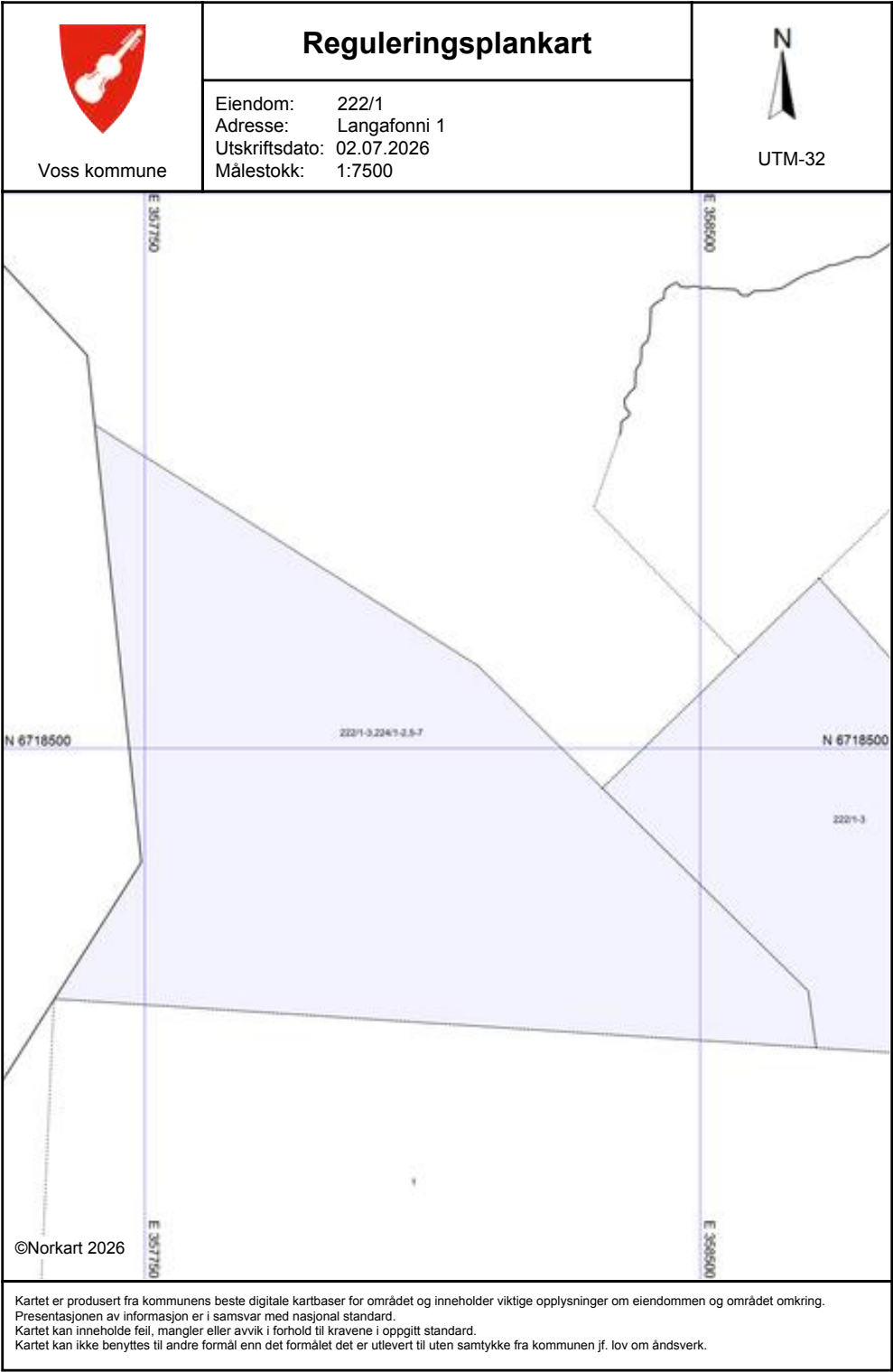
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

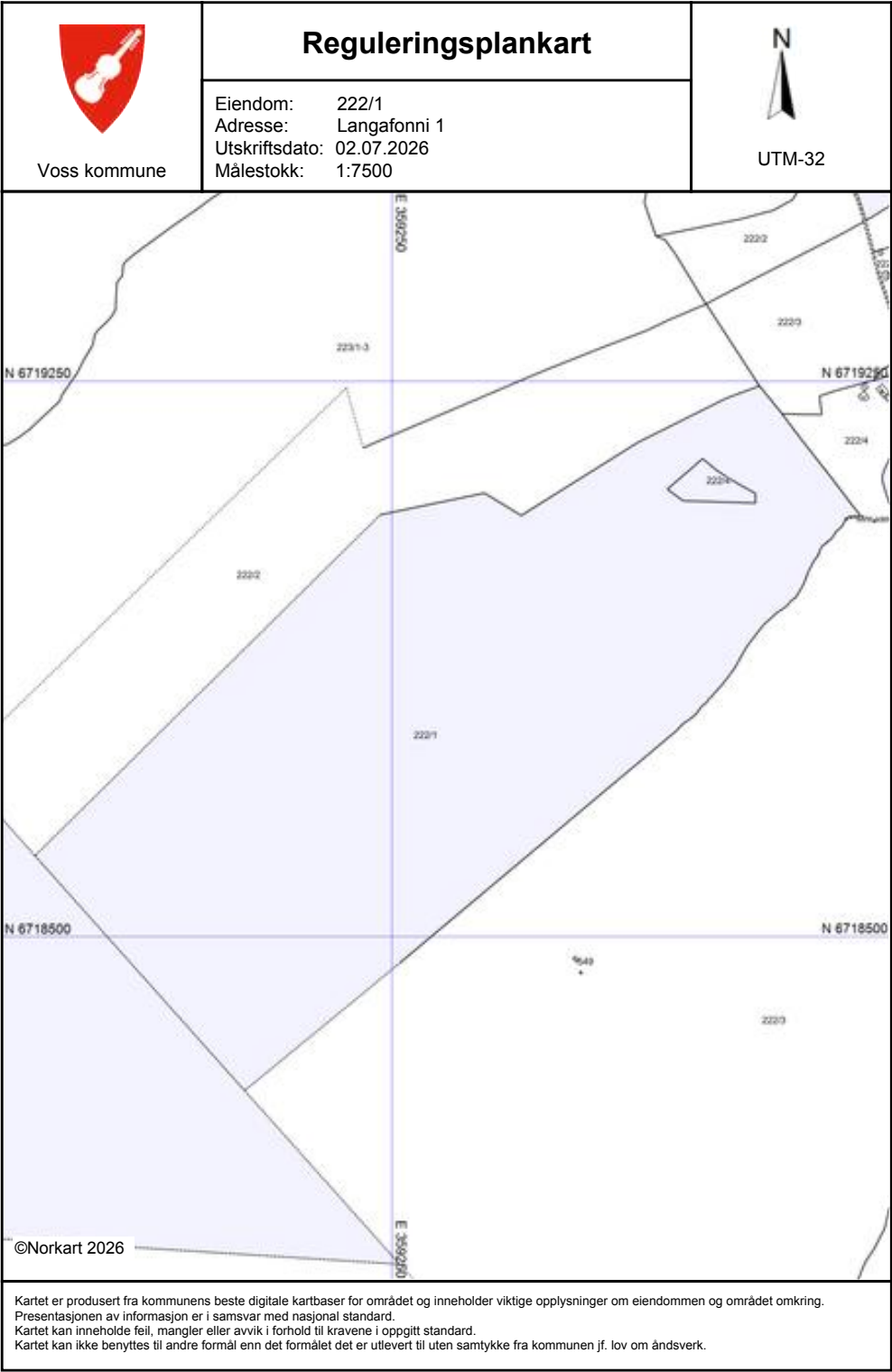
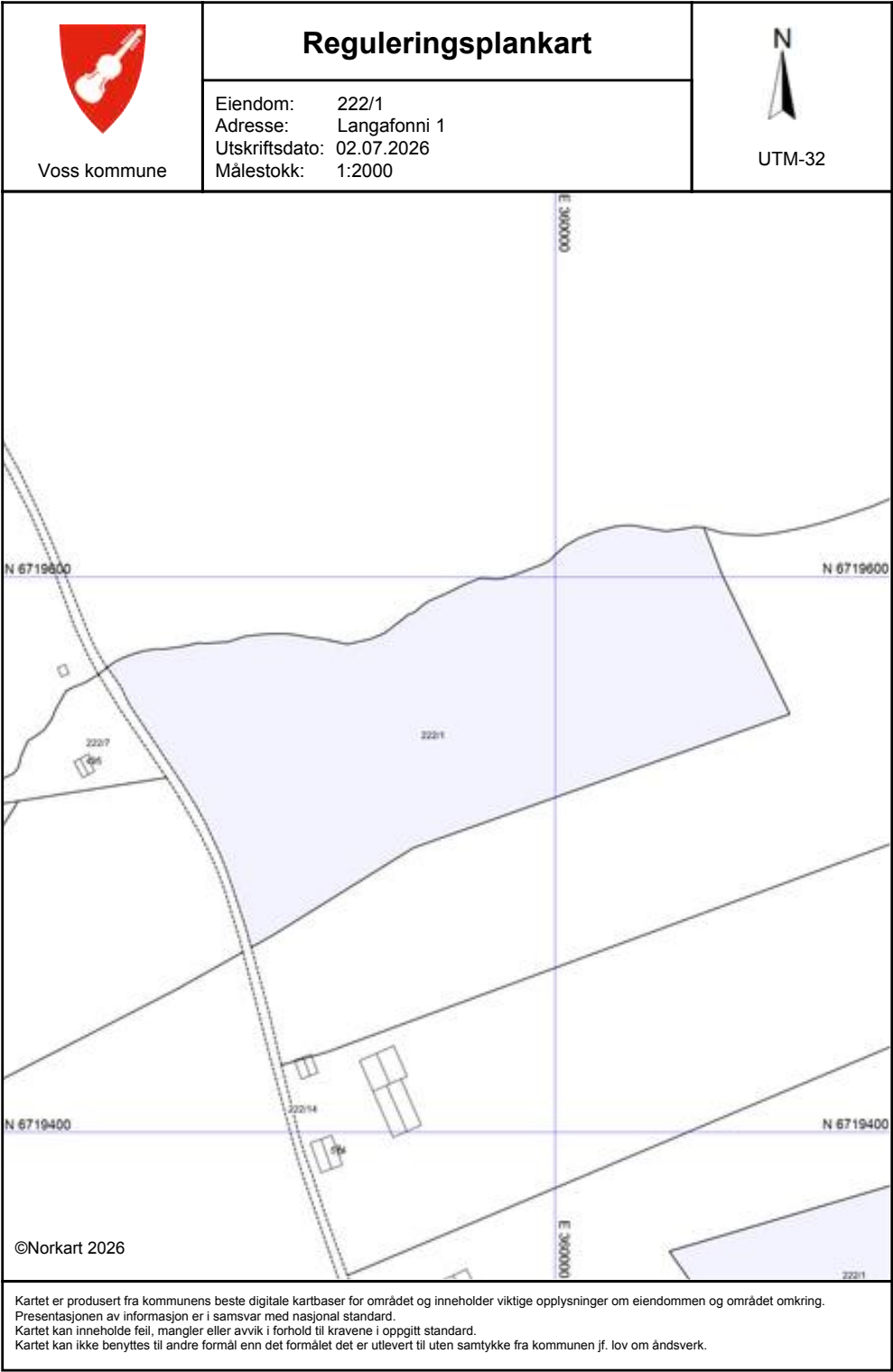
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

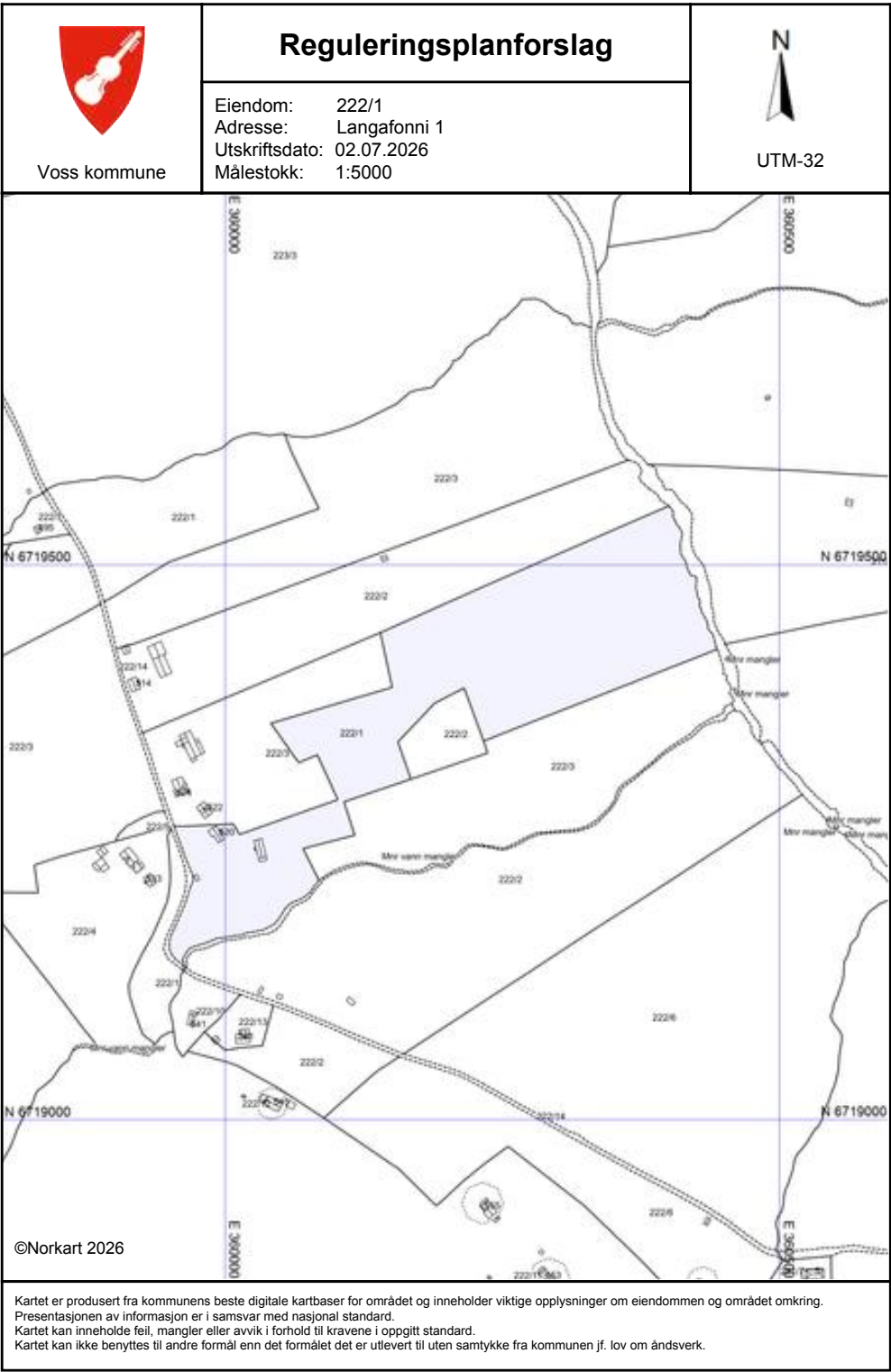
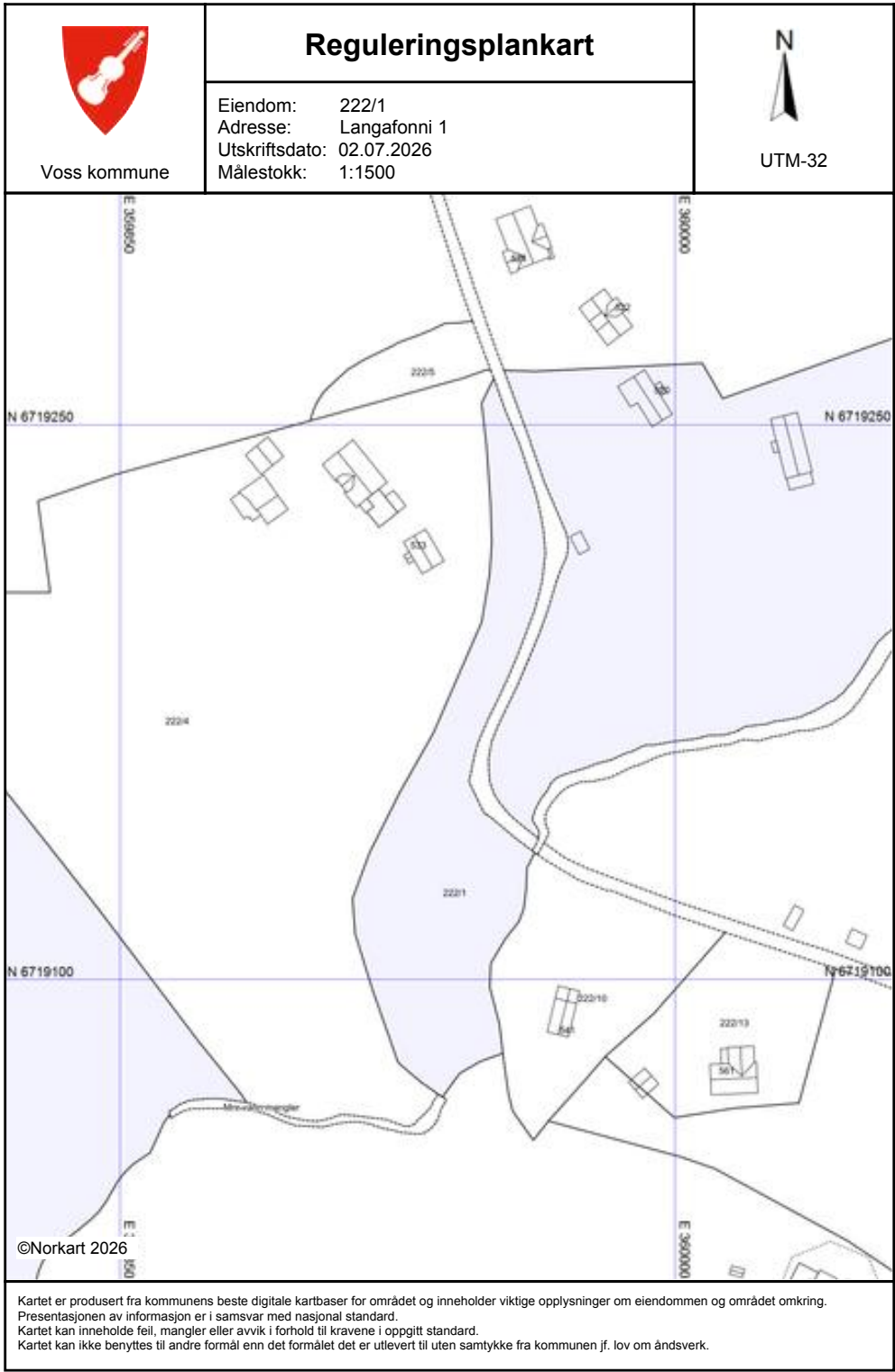
FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

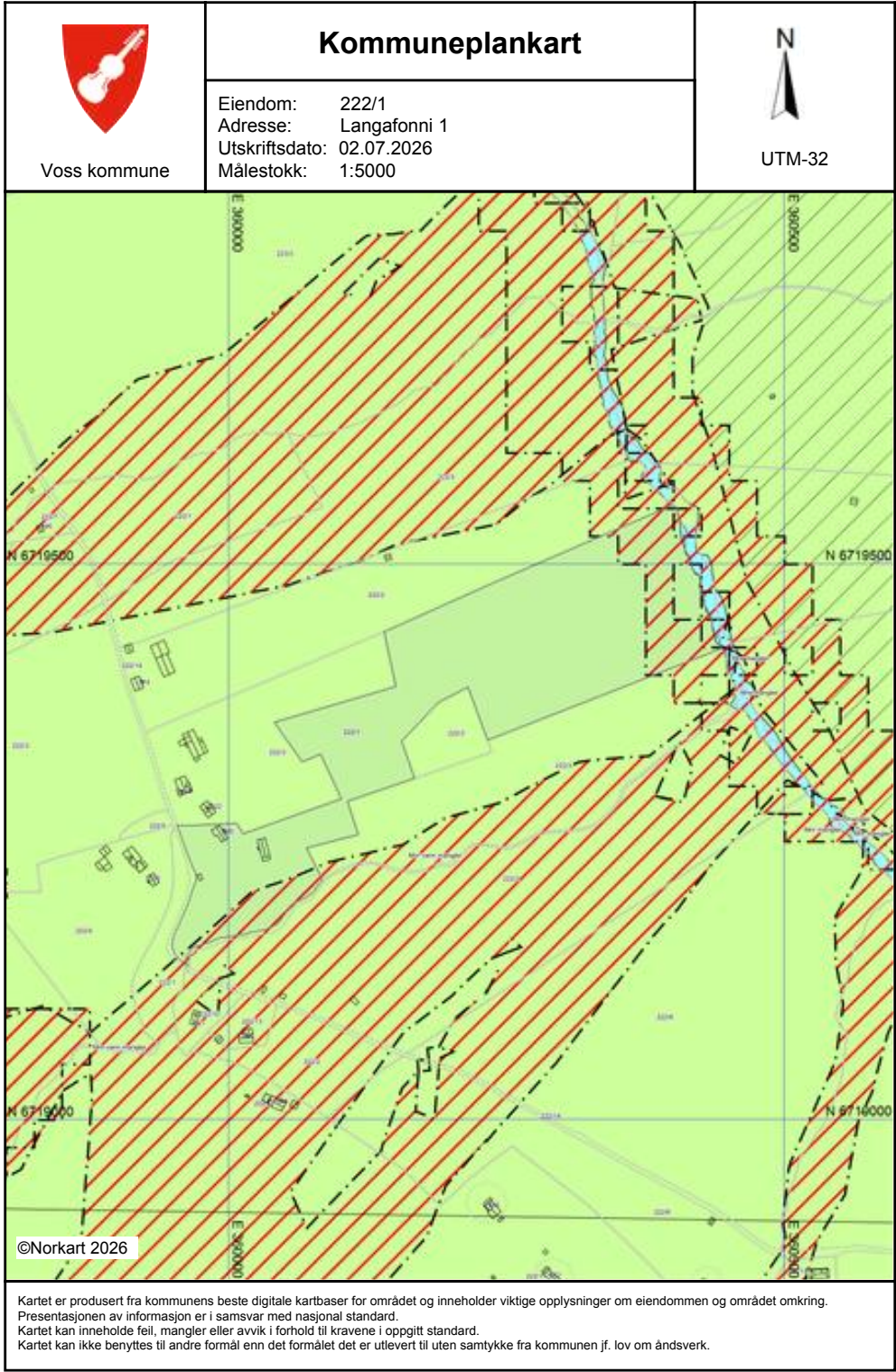
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.











Kulturminnerapport



Eiendom	4621 222/1		
Utskriftsdato	02.07.2026	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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☒ Kulturminner – Fredete bygninger



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.07.2026 13:48

Eiendom 4621-222/1 Tillung

Bruksnavn	Tillung	Etablert dato	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	1242535,4	Nei
Gårdsnr	222	Har festegrunner	Nei	Nei
Bruksnr	1	Punktfeste	Nei	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei	Nei
Seksjonsnr				

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Giljavegen 520	5708 Voss	Gjerald	Vangen	Voss
Langafonni 1	5708 Voss	Gjerald	Vangen	Voss

Forretninger (33)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.10.1882	Skylddeling	4621-222/1	Avgiver	0
		4621-222/2	Mottaker	0
18.09.1939	Skylddeling	4621-222/1	Avgiver	0
		4621-222/4	Mottaker	0
06.10.1942	Skylddeling	4621-222/6	Mottaker	0
		4621-222/1	Avgiver	0
18.05.1971	Skylddeling	4621-222/1	Avgiver	0
		4621-222/7	Mottaker	0
16.06.1973	Skylddeling	4621-222/8	Mottaker	0
		4621-222/1	Avgiver	0
18.05.1998	Jordskifte	4621-226/1	Berørt	0
		4621-195/4	Berørt	0
		4621-219/2	Berørt	0
		4621-222/3	Berørt	0
		4621-225/2	Berørt	0
		4621-205/1	Berørt	0
		4621-195/1	Berørt	0
		4621-238/4	Berørt	0
		4621-226/3	Berørt	0
		4621-194/2	Berørt	0
		4621-234/1	Berørt	0
		4621-219/1	Berørt	0
		4621-223/1	Berørt	0
		4621-236/1	Berørt	0
		4621-205/3	Berørt	0
		4621-220/2	Berørt	0
		4621-196/18	Berørt	0
		4621-220/3	Berørt	0
		4621-236/4	Berørt	0
		4621-226/4	Berørt	0
		4621-226/6	Berørt	0
		4621-200/1	Berørt	0
		4621-221/4	Berørt	0
		4621-196/1	Berørt	0
		4621-224/7	Berørt	0
		4621-205/2	Berørt	0
		4621-224/1	Berørt	0
		4621-228/1	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		4621-223/2	Berørt	0
		4621-232/1	Berørt	0
		4621-235/1	Berørt	0
		4621-230/1	Berørt	0
		4621-230/2	Berørt	0
		4621-238/3	Berørt	0
		4621-223/3	Berørt	0
		4621-222/6	Berørt	0
		4621-224/5	Berørt	0
		4621-220/1	Berørt	0
		4621-199/1	Berørt	0
		4621-200/13	Berørt	0
		4621-221/2	Berørt	0
		4621-226/5	Berørt	0
		4621-225/1	Berørt	0
		4621-235/2	Berørt	0
		4621-196/4	Berørt	0
		4621-230/3	Berørt	0
		4621-222/2	Berørt	0
		4621-221/3	Berørt	0
		4621-224/2	Berørt	0
		4621-222/1	Berørt	0
		4621-238/2	Berørt	0
		4621-199/4	Berørt	0
		4621-222/4	Berørt	0
		4621-238/1	Berørt	0
		4621-237/1	Berørt	0
		4621-200/5	Berørt	0
		4621-200/2	Berørt	0
		4621-224/6	Berørt	0
		4621-196/3	Berørt	0
		4621-200/4	Berørt	0
		4621-196/100	Berørt	0
		4621-226/7	Berørt	0
		4621-199/3	Berørt	0
		4621-200/14	Berørt	0
		4621-200/3	Berørt	0
		4621-234/2	Berørt	0
		4621-221/1	Berørt	0
		4621-194/1	Berørt	0
		4621-196/2	Berørt	0
		4621-199/2	Berørt	0
13.03.2009	Feilretting	4621-222/7	Berørt	0
16.03.2009	Feilretting	4621-222/1	Berørt	0
		4621-222/8	Berørt	0
08.05.2009	Feilretting	4621-222/1	Berørt	0
		4621-221/4	Berørt	0
		1235-0/0	Berørt	0
30.11.2012	Oppmålingsforretning	4621-222/1	Berørt	0
		4621-221/7	Berørt	0
		4621-222/3	Berørt	0
		4621-221/10	Mottaker	4804,4
		4621-223/6	Berørt	0
		4621-222/5	Berørt	0
		4621-222/7	Berørt	0
		4621-223/6	Mottaker	3100
		4621-223/1	Berørt	0
		4621-222/14	Berørt	0
		1235-0/0	Berørt	0
		4621-221/4	Berørt	0
		4621-223/2	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		4621-223/4	Berørt	0
		1235-0/1	Berørt	0
		4621-223/3	Berørt	0
		4621-222/14	Mottaker	3864,5
		4621-220/1	Berørt	0
		4621-221/2	Berørt	0
		4621-222/13	Berørt	0
		4621-222/2	Berørt	0
		4621-222/1	Berørt	0
		4621-221/5	Berørt	0
		4621-221/9	Berørt	0
		4621-222/10	Berørt	0
		4621-222/4	Berørt	0
		4621-221/7	Berørt	0
		4621-221/1	Berørt	0
30.10.2013	Annen forretningstype	4621-222/2	Berørt	0
06.11.2013	Annen forretningstype	4621-222/1	Berørt	0
		4621-222/3	Berørt	0
		4621-222/14	Berørt	0
		1235-0/1	Berørt	0
06.11.2013	Oppmålingsforretning	4621-222/1	Berørt	0
		4621-222/2	Berørt	0
		4621-222/4	Berørt	0
		4621-222/14	Berørt	0
		1235-0/1	Berørt	0
		4621-222/1	Berørt	0
		4621-222/10	Berørt	0
		4621-222/4	Berørt	0
		4621-222/6	Berørt	0
		4621-222/1	Berørt	0
07.11.2013	Annen forretningstype	4621-222/1	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-222/1	Mottaker	0
15.12.2023	Feilretting	4621-226/3	Berørt	0
		4621-226/1	Berørt	0
		4621-222/3	Berørt	0
		4621-225/2	Berørt	0
		4621-223/1	Berørt	0
		4621-224/7	Berørt	0
		4621-226/4	Berørt	0
		4621-224/1	Berørt	0
		4621-226/6	Berørt	0
		4621-223/2	Berørt	0
		4621-223/3	Berørt	0
		4621-225/1	Berørt	0
		4621-224/5	Berørt	0
		4621-222/2	Berørt	0
		4621-222/1	Berørt	0
03.07.2025	Oppmålingsforretning	4621-224/2	Berørt	0
		4621-224/6	Berørt	0
		4621-226/7	Berørt	0
		4621-0/0	Berørt	0
		4621-222/3	Berørt	0
		4621-223/1	Berørt	0
		4621-223/2	Berørt	0
		4621-224/7	Berørt	0
		4621-224/1	Berørt	0
		4621-223/3	Berørt	0
		4621-224/5	Berørt	0
		4621-222/2	Berørt	0
		4621-222/1	Berørt	0
		4621-224/2	Berørt	0
		4621-0/0	Berørt	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 boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

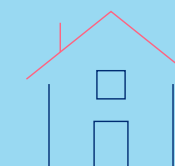
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Giljavegen 520, 5708 VOSS. Gnr. 222, bnr. 1, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260127
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

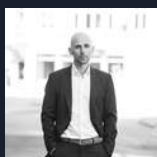
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



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