

**aktiv.**



Bygardslii 114, 5713 VOSSESTRAND

**Moderne og innbydende  
fritidsbolig i Myrkdalen | 2 bad | 3  
soverom | Hems | Solrike terrasser  
og flott fjellutsikt**



Eiendomsmegler MNEF

## Roger Glesnes

**Mobil** 916 61 534

**E-post** roger.glesnes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 151 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 141 140,-  
**Selger:** Tor-Erik Nielsen  
Benedicte Madsen Nielsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 95/105 kvm  
**Tomtstr.:** 998.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 276, bnr. 52  
**Oppdragsnr.:** 1503260054

# Moderne og innbydende fritidsbolig i Myrkdalen | 2 bad | 3 soverom | Hems | Solrike terrasser og flott fjellutsikt

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Bygardslii 114! Dette er en innholdsrik og hyggelig fritidsbolig med attraktiv beliggenhet i Myrkdalen. Hytten er oppført i 2003 og ble tilbygget/ombygd i 2021. Her får du en lun og gjennomført hytte med god planløsning, fine oppholdsrom, 3 soverom, 2 bad og hems. Eiendommen har flere gode uteplasser, flott utsyn mot fjellene og kort vei til skianlegg og helårs aktivitetstilbud i Myrkdalen.

Kort fortalt:

- Tilbygget og modernisert i 2021
- 3 soverom og 2 bad
- Hems med ekstra gulvareal
- Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning
- Flere terrasser rundt hytten
- Flott beliggenhet i etablert hytteområde
- Kort vei til skianlegg og flotte turområder året rundt



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	68
Nabolagsprofil .....	84
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 105 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 95 kvm Entré (8,1 kvm), soverom (6,2 kvm), soverom 2 (5,5 kvm), soverom 3 (10,2 kvm), stue/kjøkken (43,9 kvm), bad (3,6 kvm), bad 2 (5,4 kvm), gang (9,8 kvm)

BRA-e: 10 kvm Utvendig bod (10 kvm)

#### 2. etasje

BRA-i: 0 kvm Hems med takhøyde under 1,90 meter, det vil si ikke målbart areal.  
(Gulvareal målt til 21 kvm)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

998.8 kvm

### Beliggenhet

Myrkdalen er et attraktivt hytteområde for deg som vil ha fjellet tett på, med gode opplevelser hele året. Området er særlig kjent som en av de store

helårsdestinasjonene i regionen, med moderne skianlegg, familievennlige bakker, gode turmuligheter og flott høyfjellsterreng. Skisenteret i Myrkdalen har et bredt tilbud med løyper i flere vanskelighetsgrader, barneområde, skiutleie og skiskole, noe som gjør området populært for både barnefamilier og erfarne skikjørere. ?

Fra hytten i Bygdalslii bor du i et rolig og naturnært miljø, samtidig som du har kort vei til fasilitetene i fjellandsbyen. I Myrkdalen finner du blant annet hotell, serveringssteder og servicetilbud knyttet til anlegget, og nærmeste dagligvarebutikk ligger på Vinje, rundt 9 km fra Myrkdalen. I vintersesongen går det også egen buss fra Myrkdalen til matbutikken enkelte dager. ?

Om sommeren byr området på fine forhold for fjellturer, sykling og varierte naturopplevelser. Myrkdalen har tilrettelagte sykkeltilbud for både barn og voksne, pumptrack, utleie av sykler og enkel tilgang til turterreng og fjellstier. Stolheisen i området gir også rask adkomst til fjellet i sommersesongen og gjør området svært brukervennlig som utgangspunkt for aktive dager ute.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bygningssakkyndig**

Ken Abbedissen

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

- Byggemåte:

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er tekket med torv. Det er takrenner og nedløp i metall. ??

- Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. ?

- Dører:

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. ?

- Terrasse:

Det er terrasse i front/gavl og langs bakside.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.03.2026 av Ken Abbedissen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:

Ja. Faglært arbeid utført i 2021 av Bergen Rør. Begge bad er total rehabilitert. Alt er nytt.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?:

1. Faglært arbeid utført i 2021 av Byggmester Bjørn Atle Nesheim AS. Total renovering av hytte. Nytt påbygg. Pusset opp 2 bad. Bygget utendørsbod. Bygget nye natursteinmurer. Nye gulv, nye tømmervegger, ny kledning. Alle vinduer skiftet, ny hoveddør, nye terrasedører.

2. Faglært arbeid utført i 2021 av Los Elektro. Nesten alt elektrisk skiftet. Nye spotter, nye kurser, nye utelamper etc.

- Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid utført i 2021 av Byggmester Bjørn Atle Nesheim AS. Bygget helt ny utebod med varmekabler.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?:

Faglært arbeid utført i 2021 av Bergen Rør AS. Alt av rør i hele hytten er nytt av 2021.

- Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?:

Faglært arbeid utført i 2021 av Vinjo AS. Bygget helt ny pipe med innsats.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid utført av Los Elektro i 2021 av Los Elektro AS. Stort sett alt av elektrisk er nytt av 2021.

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?:

Ja. Hytten ble totalrehabilitert i 2021. Alt arbeid er gjort av fagfolk.

- Er tiltaket godkjent av kommunen?:

Ja. Godkjent byggesak av Voss Kommune.

- Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?:

Ja.

### **Innhold**

BRA-i 95 m<sup>2</sup>: Entré (8,1 m<sup>2</sup>), soverom (6,2 m<sup>2</sup>), soverom 2 (5,5 m<sup>2</sup>), soverom 3 (10,2 m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (43,9 m<sup>2</sup>), bad (3,6 m<sup>2</sup>), bad 2 (5,4 m<sup>2</sup>), gang (9,8 m<sup>2</sup>)

BRA-e 10 m<sup>2</sup>: Utvendig bod (10 m<sup>2</sup>)

TBA 38 m<sup>2</sup>: Terrasse- og balkongareal

Fra stue/kjøkken er det trapp opp til hemsene. Hemsene har et gulvareal på 21 m<sup>2</sup> og er innredet som ekstra oppholdsareal. Det gjøres oppmerksom på at hemsene har takhøyde under 1,90 meter og dermed ikke utgjør måleverdig areal.

### **Standard**

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Boligen har 2 bad fra 2021. Begge badene har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og panel, og takene har panel. Badet på 3,6 m<sup>2</sup> er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Bad 2 på 5,4 m<sup>2</sup> er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Begge badene har elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

- Gulv: Laminat, furugulv og fliser.
- Vegger: Trepanel.
- Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av merke Høyax og er montert på bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag:

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (43,9 kvm) > Avtrekk:

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/  
mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom > Etasje > Bad (3,6 kvm) > Overflater vegger og himling:

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom > Etasje > Bad (3,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom > Etasje > Bad 2 (5,4 kvm) > Overflater vegger og himling:

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,  
badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > Etasje > Bad 2 (5,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Krypkjeller:

Avvik: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte  
eller sopp.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet  
fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full  
avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer  
og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,  
funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder  
uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Hytten ble bygget på og modernisert i 2021. Alt arbeid er utført av fagfolk:

- Tilbygg/påbygg ble oppført.

- Begge bad ble totalrehabilitert. Begge bad ble revet helt og bygget opp på nytt, med  
nytt membran/tettesjikt og sluk.

- Alt av rør i hytten ble fornyet. Bergen Rør AS opplyses å ha lagt nye rør i hele hytten.

- Store deler av det elektriske anlegget ble skiftet. Det er opplyst at nesten alt elektrisk  
er nytt, med blant annet nye spotter, nye kurser og nye utelamper.

- Ny pipe med innsats ble bygget. Arbeidet er opplyst utført av Vinjo AS.
- Hytten fikk nye gulv. Dette er opplyst i egenerklæringen.
- Vegger ble fornyet. Egenerklæringen opplyser om nye tømmervegger.
- Ny utvendig kledning ble montert.
- Alle vinduer ble skiftet.
- Ny hoveddør og nye terrassedører ble satt inn.
- Ny utendørsbod ble bygget. Egenerklæringen opplyser også at boden har varmekabler.
- Nye natursteinmurer ble oppført.

### **Modernisert/Påkostet år**

2021

#### **Parkering**

Det er parkering på felles parkeringsplass.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming skjer med vedovn i stue, elektriske varmekabler på begge bad og ellers elektrisk oppvarming. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på bad

## **Energimerke**

Ikke angitt

## **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 990 000

### **Omkostninger kjøper**

5 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 3 731 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Det opplyses om at det er privat vann og avløpsanlegg. Avgiften avløp for 2026 er kr. 10 000 ink mva. Denne blir fakturert forskuddsvis halvårlig 01.01 og 01.07.

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 968 821 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten via Altinn.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», velavgift på kr. 5.900,-, avgift for avløp på kr. 10.000, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 5 900

### **Velforening**

Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 276, bruksnummer 52 i Voss kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4621/276/52:

14.03.2003 - Dokumentnr: 481 - Rettigheter iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av veg og  
vatn m.m.

14.03.2003 - Dokumentnr: 481 - Rettigheter iflg. skjøte  
Kommunale rettar/påbod i medhald av skøyte/festekontrakt  
samt kabeletater m.m.

13.12.2022 - Dokumentnr: 1416530 - Beslutning om beslag, jf. straffeprosessloven §§  
203 og 205  
Rettighetshaver: Vest Politidistrikt  
Org.nr: 983 998 461

10.03.2003 - Dokumentnr: 442 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4621 Gnr:276 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 443200 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1235 Gnr:276 Bnr:52

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 23.02.2004. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for tilbygg/påbygg som ble omsøkt i 2020 og utført i 2021. I tilstandsrapporten fremgår det at brukstillatelse/ferdigattest for tilbygg/ombygging utført i 2021 ikke finnes.

Det følger av kommunalt vedlegg datert 11.12.2024 at det den 07.07.2020 ble gitt byggetillatelse til oppføring av tilbygg, uthus og carport på eiendommen. Det fremgår videre at ansvarlig søker har meldt opphør av ansvarsrett, og at tiltakshaver må engasjere nytt foretak som overtar ansvarsområdene for videre saksgang.

Megler kjenner ikke til at det er søkt om eller utstedt ferdigattest for dette tiltaket. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det i utgangspunktet være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere og eventuelt

søke ferdigattest for tilbygget/påbygget for å avklare lovlig status.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Skibod er omgjort til soverom, Bod er omgjort til bad.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.02.2004.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

PlanID: 12352019004

Planstatus: Endelig vedtatt plan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Kommunedelplaner:

PlanID: 123506024

Navn: Kommunedelplan for Myrkdalen

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.02.2010

Reguleringsplaner:

Voss Fjellandsby, utbyggingsplan for delfelt B2, B3, B4.1, B4.2, B6

PlanID: 123502006

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.05.2002

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eignedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve

kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

### **Overtakelse**

Kjøperen kan etter Tvangsl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Dersom saksøkte ikke har fraflyttet eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Roger Glesnes  
Eiendomsmegler MNEF  
[roger.glesnes@aktiv.no](mailto:roger.glesnes@aktiv.no)  
Tlf: 916 61 534

### **Ansvarlig megler bistås av**

Roger Glesnes  
Eiendomsmegler MNEF  
[roger.glesnes@aktiv.no](mailto:roger.glesnes@aktiv.no)  
Tlf: 916 61 534

**Oppdragstaker**

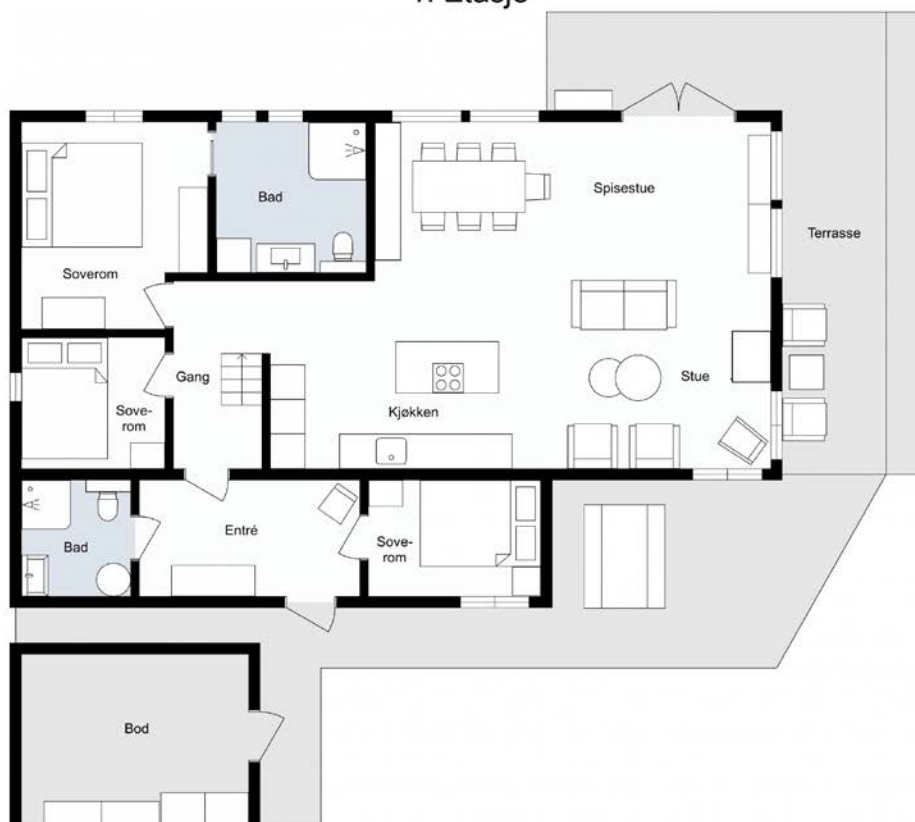
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

**Salgsoppgavedato**

22.04.2026



### Bygardslii 114 1. Etasje



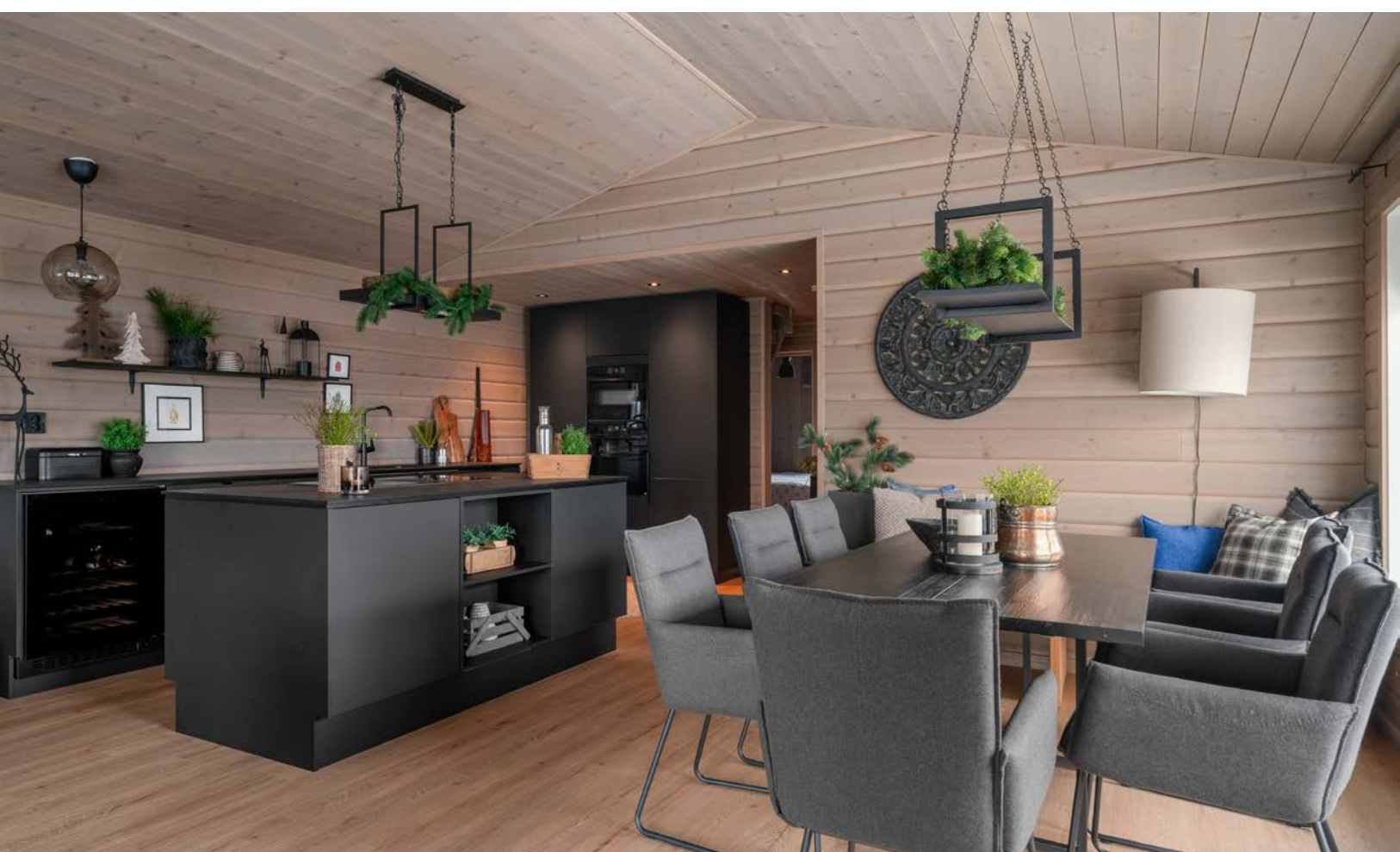
















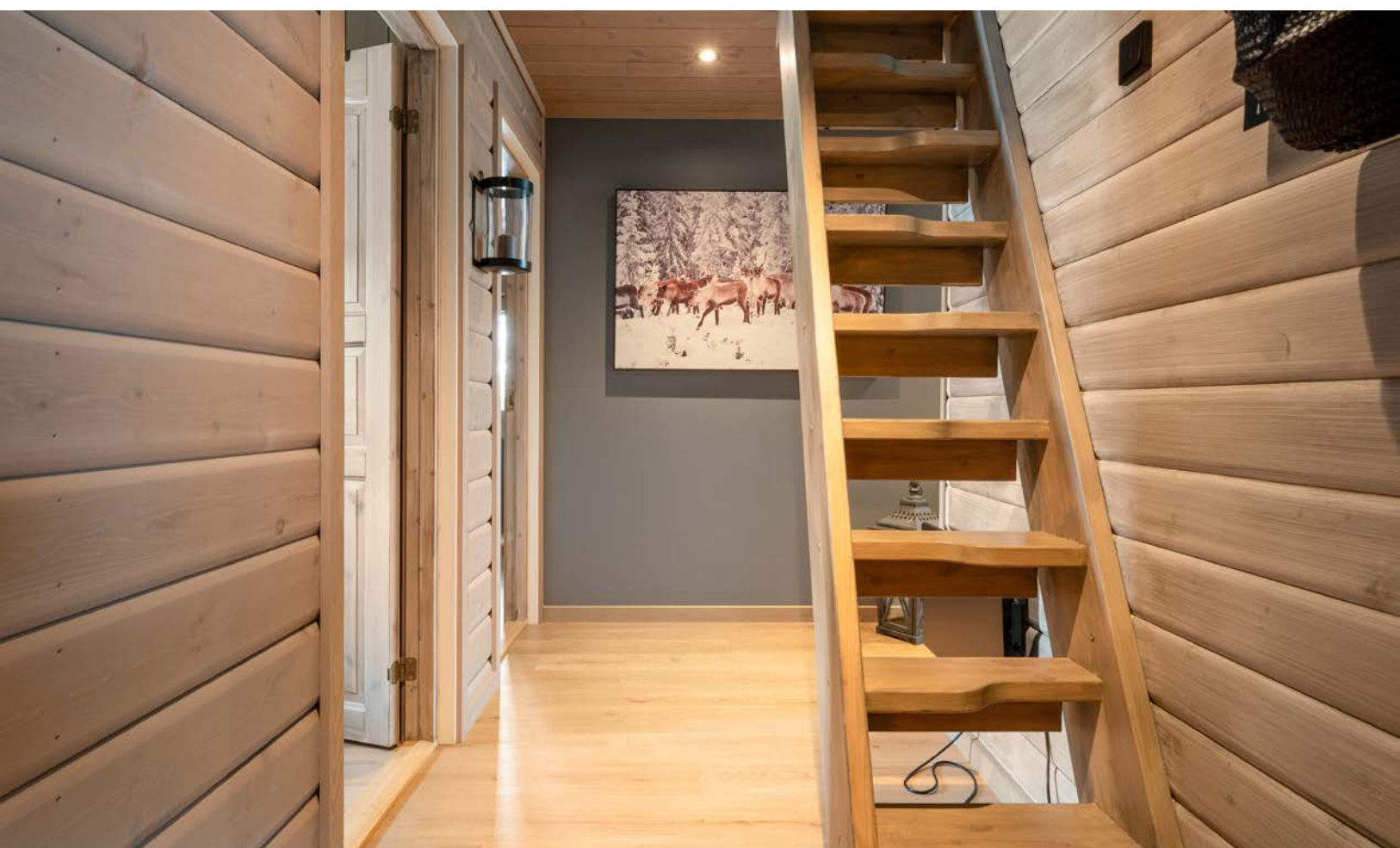




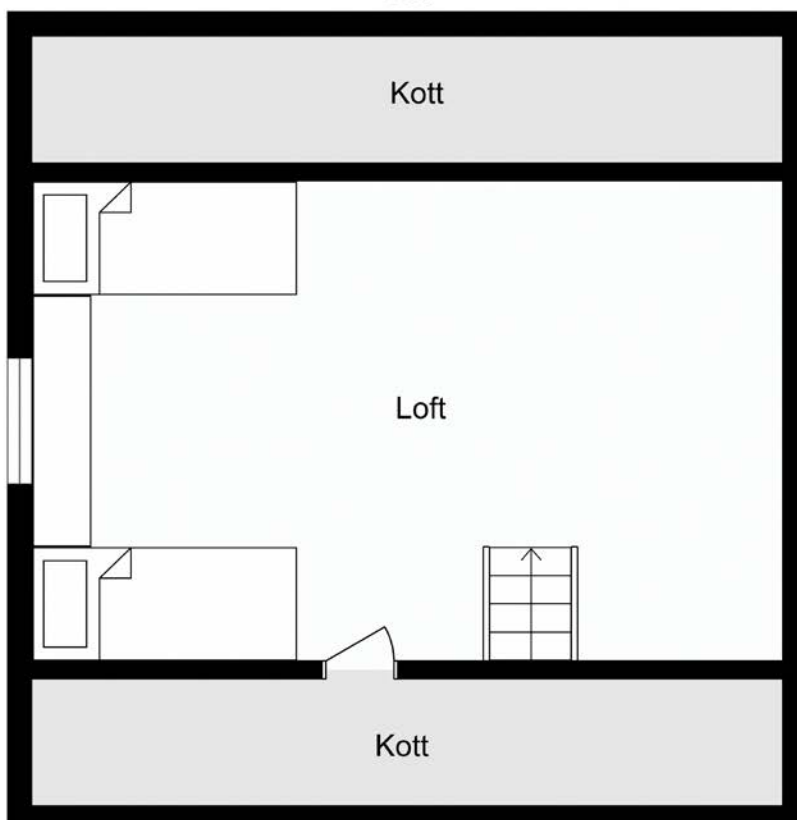








# Bygardslii 114 Loft


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bygardslii 114, 5713 VOSSESTRAND

 VOSS kommune

 gnr. 276, bnr. 52

## Markedsverdi

**6 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 18970-2070

Eiendomsverdi ref nr: UT1037

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 2003 og modernisert/ombygd i 2021  
Eigar har hatt boligen siden 2019

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

## Fritidsbolig - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Har ikke fått kontrollert takvinkel gjennom f. eks tegninger eller annen dokumentasjon, slik at eg ikke får kontrollert om det er krav til snøfangere. Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel, eller ru-takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader

Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall med fare for at det kan rase snø/is må sikres i sin helhet med snøfangere ifølge dagens forskrift. En må vere særlig oppmerksom på tak som vender mot adkomst til bygningen som inngangspartier eller der det er naturlig at folk kan bevege seg.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.  
Terrasse i front/gavl og langs bakside

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furugolv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er

normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.  
Boligen har elementpipe med hettebeslag over tak og vedovn i stue

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har lakkert tretrapp med vekseltrinn til hems  
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad (3,6 kvm)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm/m ved dusjone og 16 mm/m fra dør mot sluk  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

#### Bad 2 (5,4 kvm)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm/m og 12 mm/m fra dør mot sluk.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44 mm

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

# Beskrivelse av eiendommen

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Varmtvannstanken er på ca 200 liter av merke Høyax og er montert på bad

Sikringskap med automatsikringer

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

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

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Skrånade tomt som ligg på nedsida av veien

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 2003 med tilbygg/ombygging fra 2021

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

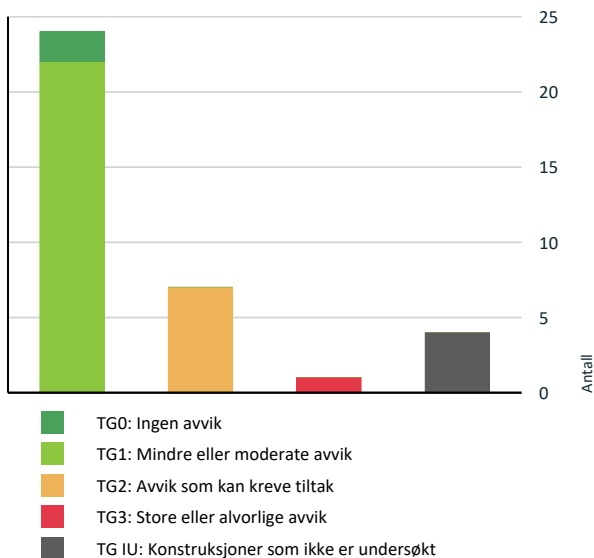
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Skibod er omgjort til soverom

Bod er omgjort il bad

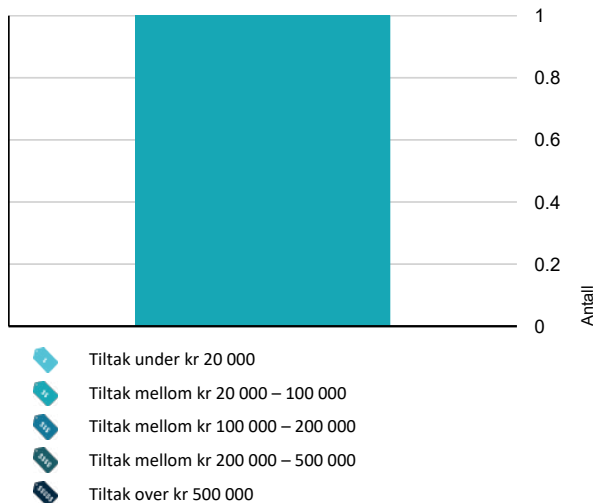
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (43,9 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad (3,6 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad (3,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad 2 (5,4 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad 2 (5,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

2003

### Kommentar

Tidligere takst

### Anvendelse

Benyttes av eigar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
2021	Tilbygg	Tilbygg/ombygging

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Har ikke fått kontrollert takvinkel gjennom f. eks tegninger eller annen dokumentasjon, slik at eg ikke får kontrollert om det er krav til snøfangere. Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel, eller ru-takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader

Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall med fare for at det kan rase snø/is må sikres i sin helhet med snøfangere ifølge dagens forskrift. En må være særlig oppmerksom på tak som vender mot adkomst til bygningen som inngangspartier eller der det er naturlig at folk kan bevege seg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

NB - med forbehold om at takvinkel er under 27 grader

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



Ekskrementer etter mus

## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## 1 TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i front/gavl og langs bakside

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## INNSENDIG

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furugulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av 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.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe med hettebeslag over tak og vedovn i stue

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/feieresven

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## 1 TG 3 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med vekseltrinn til hems

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD (3,6 KVM)

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021      Kilde: Eier

### ETASJE > BAD (3,6 KVM)

## 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Årstall: 2021      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

### ETASJE > BAD (3,6 KVM)

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm/m ved dusjsone og 16 mm/m fra dør mot sluk  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm

Årstall: 2021      Kilde: Eier



### ETASJE > BAD (3,6 KVM)

## 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Mangler dokumentasjon

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Innhent dokumentasjon om mulig



### ETASJE > BAD (3,6 KVM)

## 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD (3,6 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD (3,6 KVM)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD 2 (5,4 KVM)

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD 2 (5,4 KVM)

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



## ETASJE > BAD 2 (5,4 KVM)

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm/m og 12 mm/m fra dør motsluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44 mm

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD 2 (5,4 KVM)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

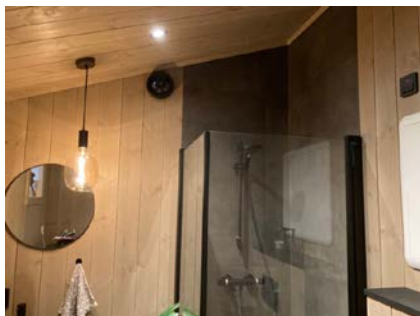
- Det er uegnede materialer i våtsoner. Mangler dokumentasjon

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Innhent dokumentasjon om mulig



## ETASJE > BAD 2 (5,4 KVM)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD 2 (5,4 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD 2 (5,4 KVM)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN (43,9 KVM)

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Røropplegg i skap under vask

### ETASJE > STUE/KJØKKEN (43,9 KVM)

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter av merke Høyx og er montert på bad

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 forenklete 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

Sikringskap med automatsikringer

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2003**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- LOS elektro AS - "stort sett alt av elektrisk er nytt" ref eigar**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

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

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### ! TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



### ! TG 10 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Skrånede tomt som ligg på nedsida av vegen

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er vannforsyning via private stikkledninger.

## 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

#### Beskrivelse

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 2003 med tilbygg/ombygging fra 2021

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

Eit soverom har vindu som ikke tilfredsstillende ikke krav. Krav til lys på soverom, vindu med areal (rommets dagslysflate) 10 % av gulvflaten. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m<sup>2</sup>/95 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bad, Gang, Bod, Hems med takhøyde under 1,90 meter, det vil sei ikke målbart areal

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 6 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

6 000 000

## Konklusjon markedsverdi

**6 000 000**

## Markedsvurdering

Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi lagt til grunn tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn

Vår vurdering er at normal salgspris vil ligge i området 5,8 - 6,2 millioner og vi velger å ansette sum kr 6 000 000,-

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bygardslii 48 ,5713 VOSSESTRAND 83 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	26-01-2025	5 490 000	<b>5 700 000</b>		5 700 000	<b>69 512</b>
2 Bygardslii 171 ,5713 VOSSESTRAND 73 m <sup>2</sup> 2004 3 sov	28-09-2025	4 400 000	<b>5 050 000</b>		5 050 000	<b>69 178</b>
3 Bygardslii 20 ,5713 VOSSESTRAND 70 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	15-03-2026	4 890 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>68 571</b>
4 Bygardslii 74 ,5713 VOSSESTRAND 58 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	17-08-2025	3 890 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>64 655</b>
5 Bygardslii 131 ,5713 VOSSESTRAND 110 m <sup>2</sup> 2006 4 sov	10-10-2024	6 790 000	<b>6 500 000</b>		6 500 000	<b>56 522</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter, renovasjon, etc	Kr.	25 000
-------------------------------------	-----	--------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 000</b>
--	------------	---------------

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
--	-----	-----------

<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>
---	------------	------------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>
----------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 700 000</b>
--	------------	------------------

# 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

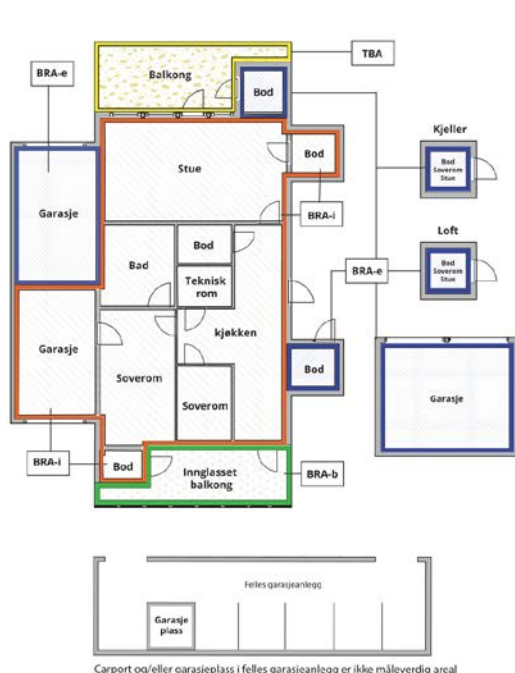
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	95	10		105	38		105
Hems						21	21
<b>SUM</b>	<b>95</b>	<b>10</b>			<b>38</b>	<b>21</b>	<b>126</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré (8,1 kvm), soverom (6,2 kvm), soverom 2 (5,5 kvm), soverom 3 (10,2 kvm), stue/kjøkken (43,9 kvm), bad (3,6 kvm), bad 2 (5,4 kvm), gang (9,8 kvm)	Utvendig bod (10 kvm)	
Hems	Hems med takhhøgde under 1,90 meter, det vil sei ikke målbart areal		

### Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Skibod er omgjort til soverom  
Bod er omgjort til bad

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dety er opplyst at modernisering/ombygging i 2021, utført av Byggmester Bjørn Atle Nesheim AS, LOS Elektro AS, Vinjo AS og Bergen Rør AS

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Skibod og bod

Det er ikke søkt Voss herad om bruksendring.

Bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt er søknadspliktig. Det gis ingen garanti for at en eventuell tillatelse til bruksendring vil innvilges

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Ken Abbedissen Nøkler utlevert	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	276	52		0	998.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bygardsliei 114

### Hjemmelshaver

Nielsen Benedicte Madsen, Nielsen Tor-Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eigedommen ligg i nedre del av Voss Fjellandsby i Myrkdalen. Hytta ligg i hytteområde  
Avstand til Voss sentrum er ca 30 km.  
Avstand til butikk er 10 km på Vinje.  
Kort veg til skianlegg.

### Adkomstvei

Tilkomst på kommunal og privat veg som er grusa.  
Parkering på felles parkeringsplass.

### Tilknytning vann

Privat  
Myrkdalen vassverk

### Tilknytning avløp

Privat  
Myrkdalen rensenanlegg

### Regulering

Eigedommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Eigande tomt

### Tinglyste/andre forhold

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

### Servitutter

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

### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.06.2020		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillateslse	07.07.2020	Voss herad, tilbygg	Gjennomgått		Nei
Mellombels bruksløyve	12.03.2003	Opprinnelig hytte, nybygg	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opphør av ansvarsrett, gjeld tilbygg/ombygging som er utført i 2021	Finnes ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT1037>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Benedicte Madsen Nielsen

Tor-Erik Nielsen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bygardsliei 114

5713 Vossestrand

4621-276/52/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Bergen Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Begge bad er total rehabilitert. Alt er nytt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Begge bad revet helt bort og bygget på nytt

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Byggmester Bjørn Atle Nesheim AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Total renovering av hytte. Nytt påbygg. Pusset opp 2 bad. Bygget utendørsbod. Bygget nye natursteinmurer. Nye gulv, nye tømmervegger, ny kledning. Alle vinduer skiftet, ny hoveddør, nye terrasedører

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Los Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Nesten alt elektrisk skiftet. Nye spotter, nye kurser, nye utelamper etc.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Byggmester Bjørn Atle Nesheim AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget helt ny utebod med varmekabler

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Bergen Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av rør i hele hytten er nytt av 2021

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Vinjo AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget helt ny pipe med innsats

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Los Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Stort sett alt av elektrisk er nytt av 2021

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Hele hytten er totalrehabilitert i 2021. Alt arbeid er gjort av fagfolk

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent byggesak av Voss kommune

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



**VOSS KOMMUNE**  
Teknisk etat

Voss Byggsenter A/S  
Brynalii 101

5700 VOSS

Vår ref 02/01010-007	Etat/ avd. TE	Saksbeh TH	Ark. BYGG 275/18	Dykkar ref.	Dato 12.03.03
-------------------------	------------------	---------------	---------------------	-------------	------------------

**HYTTE - NYBYGG PÅ GNR.276 BNR.52 - TOMT B3-2**

**MELLOMBELS BRUKSLØYVE**

Rammeløyve er gjeve 28.06.02 og igangsettingsløyve er gjeve 02.07.02.

**Gjeld:**

**Gnr/Bnr**

**Byggestad:**

**Tiltakshaver:**

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVSAM:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKUT:

ANSVKPR:

ANSVUTF:

ANSVPRO:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

ANSVSØKER:

*Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus  
o.l.)*

*275/18*

*Myrkdalen,*

*Voss Utvikling A/S v/Møller*

*Eiendomspartner A/S*

*Arkitektbruket ANS*

*Arkitektbruket ANS*

*BLINK-gruppen A/S*

*BLINK-gruppen A/S*

*Bystøl Entreprenør*

*Bystøl Entreprenør*

*Interconsult ASA*

*Interconsult ASA*

*Interconsult ASA*

*Martin Åsen*

*Martin Åsen*

*Martin Åsen*

*Martin Åsen*

*Skutle Betong A/S*

*Skutle Betong A/S*

*Voss Byggsenter A/S*

*Voss Byggsenter A/S*

*Voss Byggsenter A/S*

Rapport frå sluttkontroll er motteken her. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Adr.: Uttrågt. 9  
Postboks 145  
5701 VOSS

Telefon:  
Sentralbord 5651 9400  
Saksbeh. 5651 9614  
Telefaks: 5651 9651

E-postadr.:  
postmottak@voss.kommune.no

Bankgiro:  
8200 06 90100

Postgiro:  
0805 57 89607

Foretaksnr.  
960 510 542

Med helsing

*Tone Handegård*

Tone Handegård  
byggesaksbehandlar

Kopi til: Interconsult ASA, Tvildesvegen 45, 5701 VOSS  
Voss Utvikling A/S v/Møller Eiendomspartner A/S, Pb. 46 Kjelsås, 0411 OSLO  
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS  
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



**VOSS KOMMUNE**  
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Voss Byggsenter A/S  
Brynalii 101

5700 VOSS

Vår ref  
02/01010-012

Etat/ avd.  
TE

Saksbeh  
SM

Ark.  
BYGG 276/52

Dykkar ref.

Dato  
23.02.2004

**HYTTE - NYBYGG PÅ GNR.276 BNR.52 - B3-2**

**FERDIGATTEST**

Saksnr D FPL 0110/03

Løyve er gjeve 25.04.03.

**Gjeld:**

*Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus  
o.l.)*

**Gnr/Bnr:**

*276/52*

**Byggestad:**

*Myrkdalen,*

**Tiltakshaver:**

*Voss Utvikling A/S v/Møller*

**Eiendomspartner A/S**

*ANSVPRO:*

*Arkitektbruket ANS*

*ANSVKPR:*

*Arkitektbruket ANS*

*ANSVKPR:*

*BLINK-gruppen A/S*

*ANSVPRO:*

*BLINK-gruppen A/S*

*ANSVKUT:*

*Bystøl Entreprenør*

*ANSVUTF:*

*Bystøl Entreprenør*

*ANSVSAM:*

*Interconsult ASA*

*ANSVKPR:*

*Interconsult ASA*

*ANSVPRO:*

*Interconsult ASA*

*ANSVKUT:*

*Martin Åsen*

*ANSVKPR:*

*Martin Åsen*

*ANSVUTF:*

*Martin Åsen*

*ANSVPRO:*

*Martin Åsen*

*ANSVKUT:*

*Skutle Betong A/S*

*ANSVUTF:*

*Skutle Betong A/S*

*ANSVUTF:*

*Voss Byggsenter A/S*

*ANSVKUT:*

*Voss Byggsenter A/S*

*ANSVSØKER:*

*Voss Byggsenter A/S*

Ansvarleg kontrollierende for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollierende stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med

Adr.: Uttrågt. 9  
Postboks 145  
5701 VOSS

Telefon:  
Sentralbord 5651 9400  
Saksbeh. 5651 9549  
Telefaks: 5651 9651

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

Bankgiro:  
8200 06 90100

Foretaksnr.  
960 510 542

tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

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

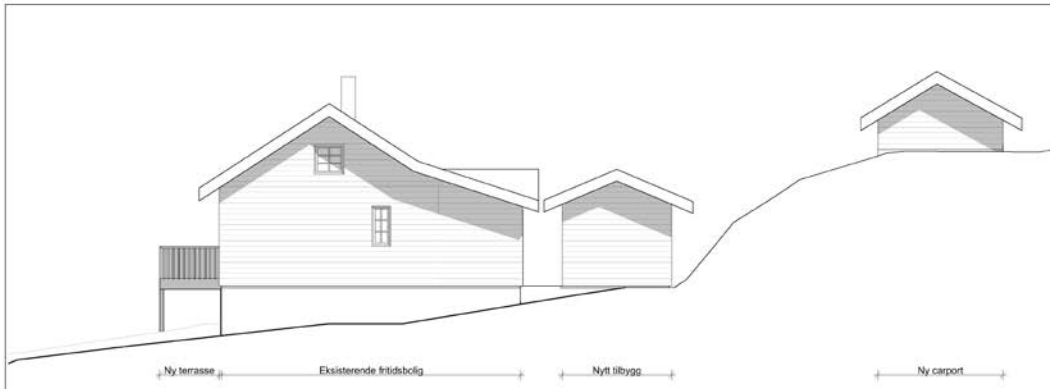
Med helsing

*S. D. Mala.*

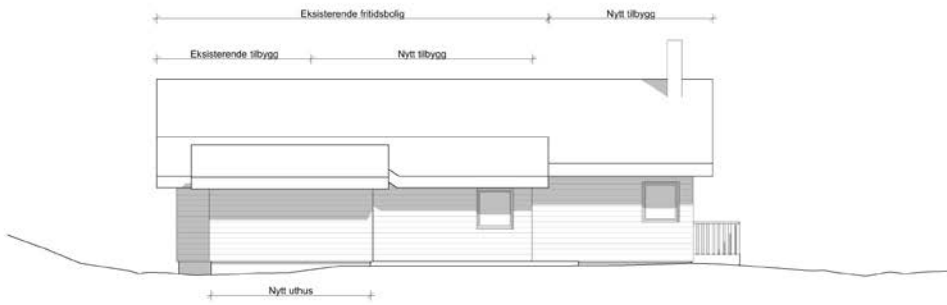
Sigrid D. Mala  
sekretær

Kopi til: Voss Utvikling A/S- Bank, , 5700 VOSS  
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS  
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau  
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene





1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

Prosjektnr. 2019261	Dato opprettet 21.01.2020
Type tegning Fasade Nord og Vest	Revisjon nr. -

E - 5

Tegninger er basert på opprinnelige søknadstegninger av frilidsboligen, alle mål må kontrollmåles på stedet. Tilbygg og uthus tilpasses eksisterende frilidsbolig på stedet, det samme gjelder endringer innvendig i det eksisterende.

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Søknadstegninger

**arkoconsult**  
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen  
 Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511  
 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 655 MVA

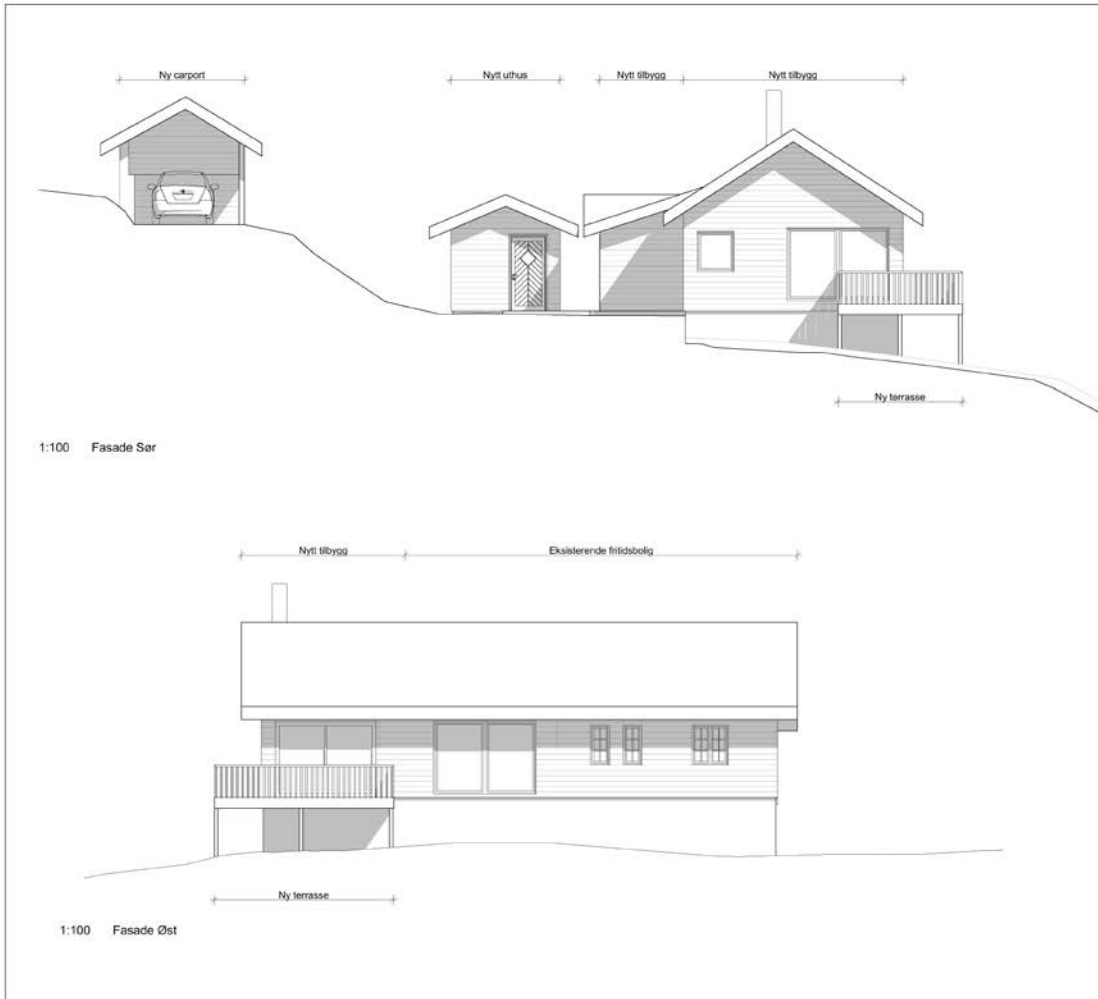
Tilskottetor  
**Tor-Erik Nilsen**  
 Sign. SN  
 Dato 23.06.2020

Prosjekt  
**Tilbygg hytte, Myrkdalen. Delvis ny planløsning. Ny carport og uthus.**  
 Kontroll LAH  
 Dato 23.06.2020

Gnr/ Bnr 276 / 52  
**Voss**  
 Målestokk 1:100

Tegningsnr.  
**17219261A40-1**  
 Type tegning:  
**Fasade Nord og Vest**  
 Format A3

TIENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIG VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKNING OM ØRST TEGNINGEN KAN PRINTES I FELT SKALA, IKKE TIL MÅL ØRSKTE PÅ TEGNING, BRUK KUN OPPGITTE MÅL.



Prosjekt nr. 2019281	Dato spekket 21.01.2020
Type tegning Fasade Sør og Øst	Revisjon nr. -

**E - 6**

Tegninger er basert på opprinnelige søknadstegninger av fritidsboligen, alle mål må kontrolleres på stedet. Tilbygg og uthus tilpasses eksisterende fritidsbolig på stedet, det samme gjelder endringer innvendig i det eksisterende.

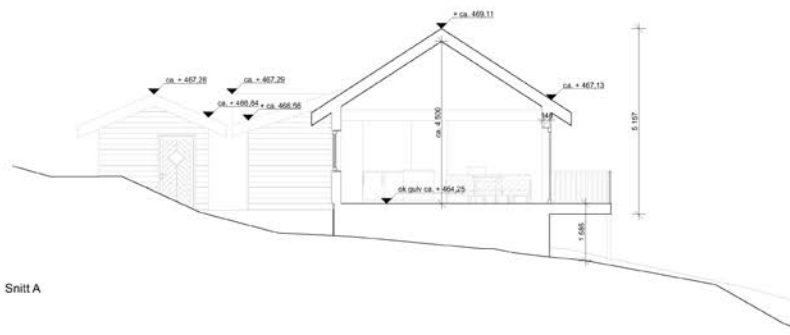
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign.

Ark  
**Søknadstegninger**

ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen  
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511  
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 655 MVA

Tilskriver <b>Tor-Erik Nilsen</b>	Sign. SN Date 23.06.2020
Prosjekt <b>Tilbygg hytte, Myrkalden. Delvis ny planløsning. Ny carport og uthus.</b>	Kontroll LAH Date 23.06.2020
Gnr/ Bnr 276 / 52 Voss	Målestokk 1:100
Tegningsnr. <b>17219261A40-2</b>	Format A3
Type tegning: <b>Fasade Sør og Øst</b>	

HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EGENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIG VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKNAD, ØRSØ TEGNINGEN KAN PRINTES I FELT SKALA, IKKE TIL MÅL. ØRSØ TIL TEGNING, BRUK KUN OPPGITTE MÅL.



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Prosjektnr. 2019261	Dato spekket 21.01.2020
Type tegning Snitt A og B	Revisjon nr. -

E - 4

Tegninger er basert på opprinnelige søknadstegninger av fritidsboligen, alle mål må kontrollmåles på stedet. Tilbygg og uthus tilpasses eksisterende fritidsbolig på stedet, det samme gjelder endringer innvendig i det eksisterende.

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign.

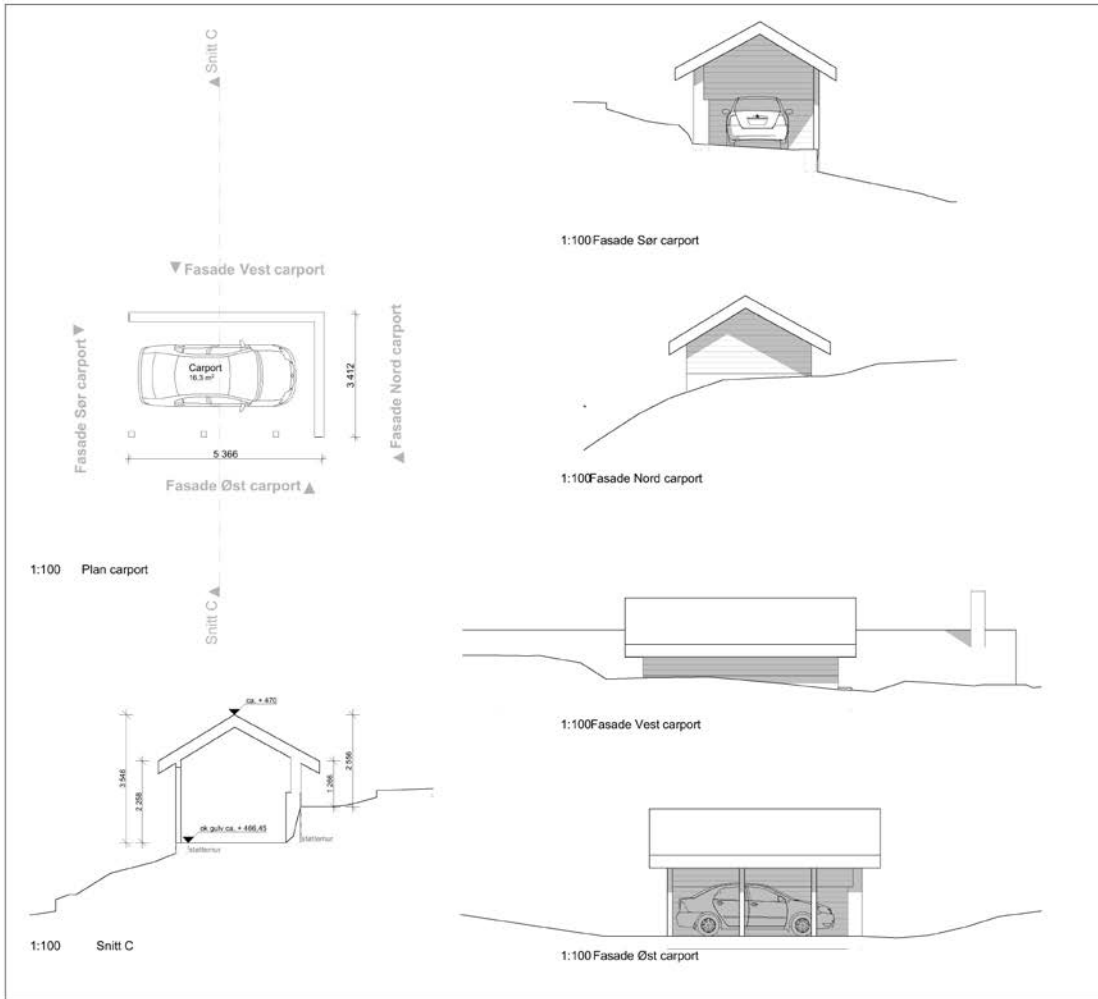
Etter  
**Søknadstegninger**



ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen  
Tel.: 56390003 - Fax: 56191130 - Mob: 93241511  
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 655 MVA

Tilskrevet <b>Tor-Erik Nilsen</b>	Sign. SN
Prosjekt <b>Tilbygg hytte, Myrkdalen. Delvis ny planløsning. Ny carport og uthus.</b>	Dato 23.06.2020
<b>Gnr/ Bnr 276 / 52</b> <b>Voss</b>	Kontroll LAH
Tegningsnr. <b>17219261A30-1</b>	Dato 23.06.2020
Type tegning: <b>Snitt A og B</b>	Målestokk <b>1:100</b>
	Format <b>A3</b>

TIENHOLD TIL LOVVERK ELLER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EGENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIG VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKNING OM TILBUDSSTRAF. DERSOM TEGNINGEN KAN PRINTES I FELLES SKALA, IKKE TA HÅND I TEGNING, BRUK KUN OPPGITTE MÅL.



Prosjektnr. 2019261	Dato opprettet 21.01.2020
Type tegning Plan og fasader carport	Revisjon nr. -

**E - 7**

Tegninger er basert på opprinnelige søknadstegninger av fridsteboligen, alle mål må kontrollmåles på stedet. Tilbygg og uthus tilpasses eksisterende fridstebolig på stedet, det samme gjelder endringer innvendig i det eksisterende.

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

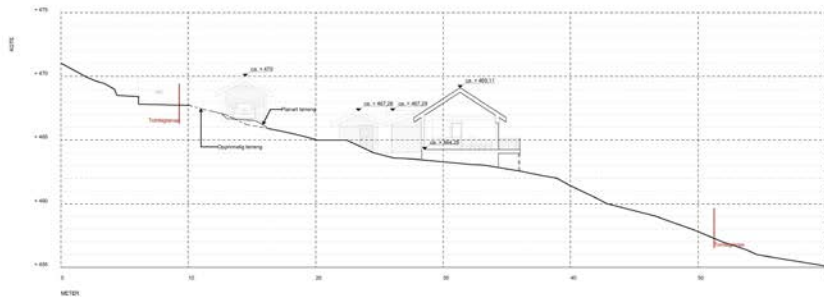
**Søknadstegninger**

ARKOCOONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen  
 Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511  
 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 918 269 655 MVA

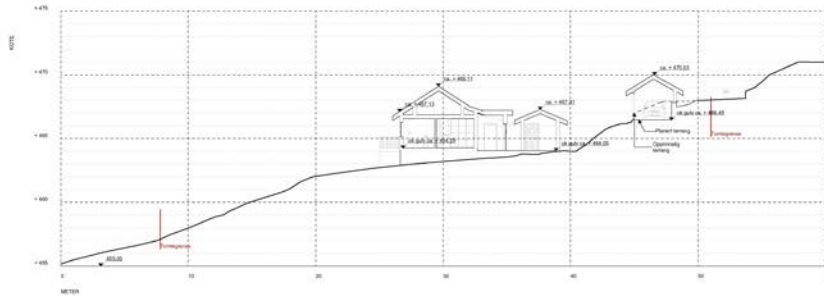
Tilskrevet <b>Tor-Erik Nilsen</b>	Sign. SN 23.06.2020
Prosjekt <b>Tilbygg hytte, Myrkdalen. Delvis ny planløsning. Ny carport og uthus.</b>	Kontroll LAH 23.06.2020
Gnr/ Bnr 276 / 52 Voss	Målestokk 1:100
Tegningsnr. <b>17219261A20-3</b>	Format A3
Type tegning: <b>Plan og fasader carport</b>	

TI HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCOONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GÅ VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKNING. ØRSK TEGNINGER KAN PRINTES I FELT SKALA, IKKE TIL MÅL. ØRSKTE PÅ TEGNING, BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

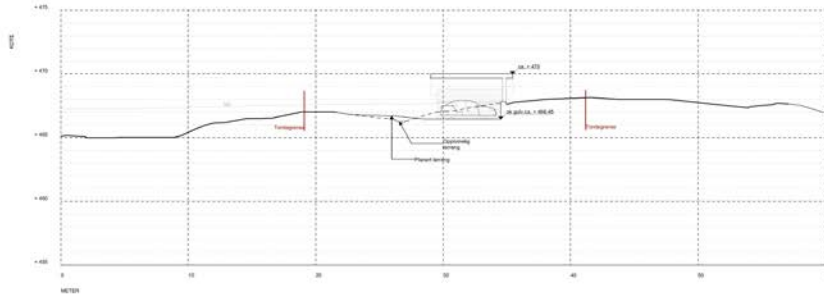
1:200 Terenngprofil A



1:200 Terenngprofil B



1:200 Terenngprofil C



2019261  
 Dato: 21.01.2020  
 Terenngprofil A, B og C

D - 2

Tegninger er basert på opprinnelige søknadstegninger av arkitektene, alle mål må kontrolleres på stedet. Tilbygg og uthus tilpasses eksisterende ferdigbyg på stedet, det samme gjelder endringer i det eksisterende.

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Søknadstegninger

**arkoconsult**  
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Vålestrø andelassen  
 Tel: 90390003 - Fax: 99391320 - Mail: 922815115  
 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr: 918 289 865 MVA

Prosjekt: **Tor-Erik Nilsen**  
 Dato: 23.06.2020

Arbeid: **Tilbygg hytte, Myrkdalen. Delvis ny planløsning. Ny carport og uthus.**  
 Dato: 23.06.2020

Objekt: **Gnr/Bnr 276 / 52**  
 Voss

Tegningsnummer: **17219261A40-3**  
 Format: A2

Tegningstittel: **Terenngprofil A, B og C**

ARKOCONSULT AS er ansvarlig for innholdet i disse tegningene. Ingen deling av tegningene er tillatt uten tillatelse fra arkitektene. Tegningene er utarbeidet på grunnlag av opplysninger som er gitt av kunden. Arkitektene er ikke ansvarlig for feil eller mangler i de opplysningene som er gitt av kunden. Tegningene er utarbeidet på grunnlag av opplysningene som er gitt av kunden. Arkitektene er ikke ansvarlig for feil eller mangler i de opplysningene som er gitt av kunden.

# Nabolagsprofil

Bygardslii 114

## Høyde over havet

462 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 5 min	🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	28 min	🚗 29.7 km
🚆 Myrkdalen Fjellandsby Linje 810, 970	7 min	🚶 0.7 km
🚆 Vossestrand hotel Linje 810, 970	11 min	🚶 1 km

## Avstand til byer

Bergen	2 t 1 min	🚗
--------	-----------	---

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Myrkdalen Fjellandsby	7 min	🚶
🚗 Myrkdalen Hotel AS	8 min	🚶

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Myrkdalen
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrekk i anlegget: 9



## Aktiviteter

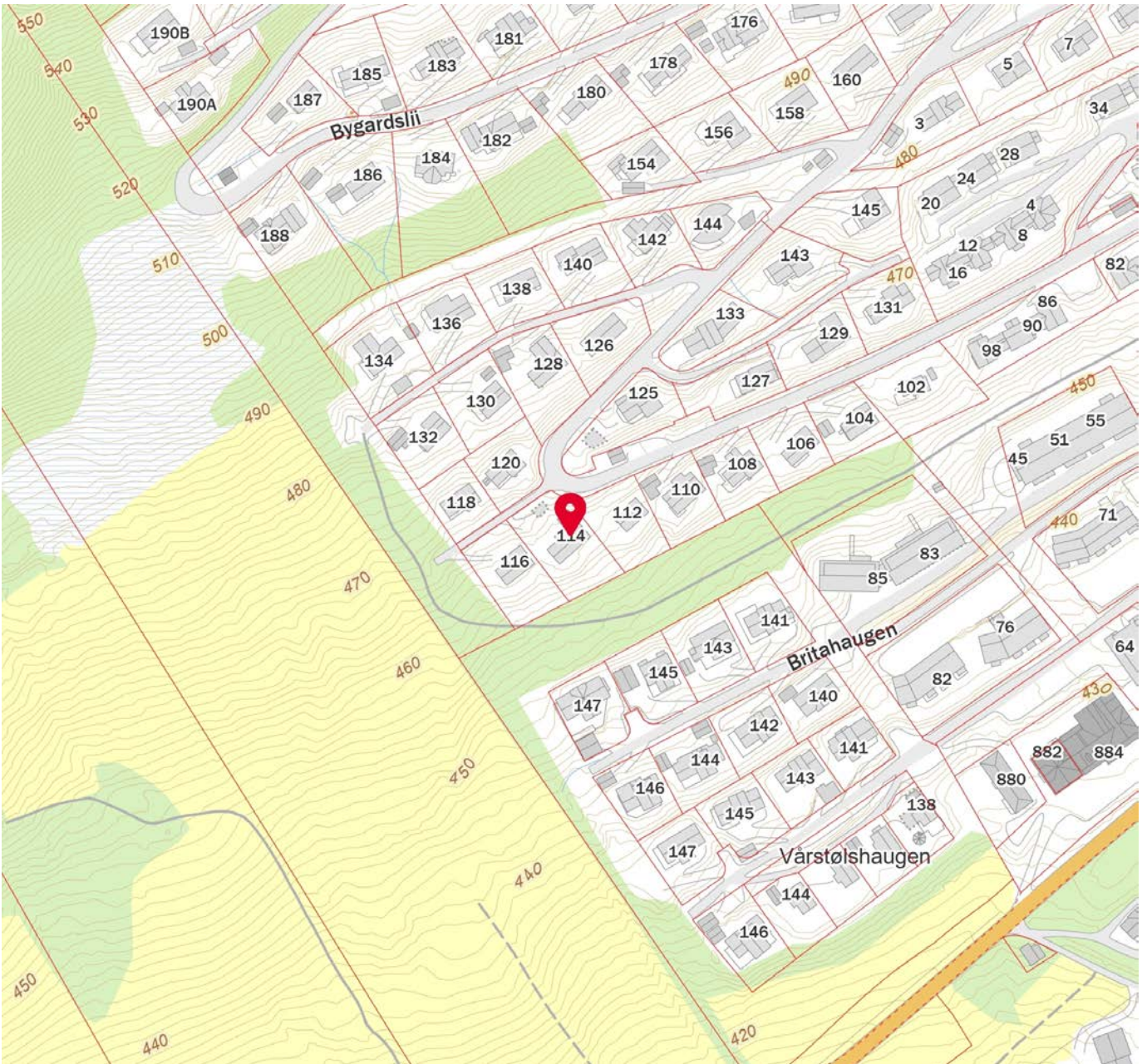
Myrkdalen Hestesenter	3 min	🚗
-----------------------	-------	---


## Sport

🏐 Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv... Sandvolleyball	8 min	🚶 0.7 km
🏐 Myrkdalen skule Aktivitetshall	6 min	🚗 4.1 km
🏊 MOVA Myrkdalen	11 min	🚶

## Dagligvare

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	11 min	🚗 10.2 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	19 min	🚗 19.6 km



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 10.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

<b>Kommunenr.</b>	4621	<b>Gårdsnr.</b>	276	<b>Bruksnr.</b>	52	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bygardsliei 114, 5713 VOSSESTRAND								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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.

<b>Id</b>	12352019004	
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032	
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	22.10.2020	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%cc%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20tr%cc%3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%cc%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20tr%cc%3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	999 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	Om910
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b>	999 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	Jord og flomskred aktsomhetssone
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b>	999 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	Snøskred aktsomhetssone
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare

---

**Delareal** 999 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	123506024
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Myrkdalen
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.02.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7256/Gjeldande%20f%20c3%b8resegner_endret%20etter%20HST%20vedtak%2004092025.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7256/Gjeldande%20f%20c3%b8resegner_endret%20etter%20HST%20vedtak%2004092025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 999 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> F2
	<b>Delareal</b> 999 m <sup>2</sup> <b>KPRestriksjoner</b> Område unntatt for rettsvirkning

---

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	123502006
<b>Navn</b>	Voss Fjellandsby, utbyggingsplan for delfelt B2, B3, B4.1, B4.2, B6
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.05.2002
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6913/reguleringsf%20c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6913/reguleringsf%20c3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 999 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse

---



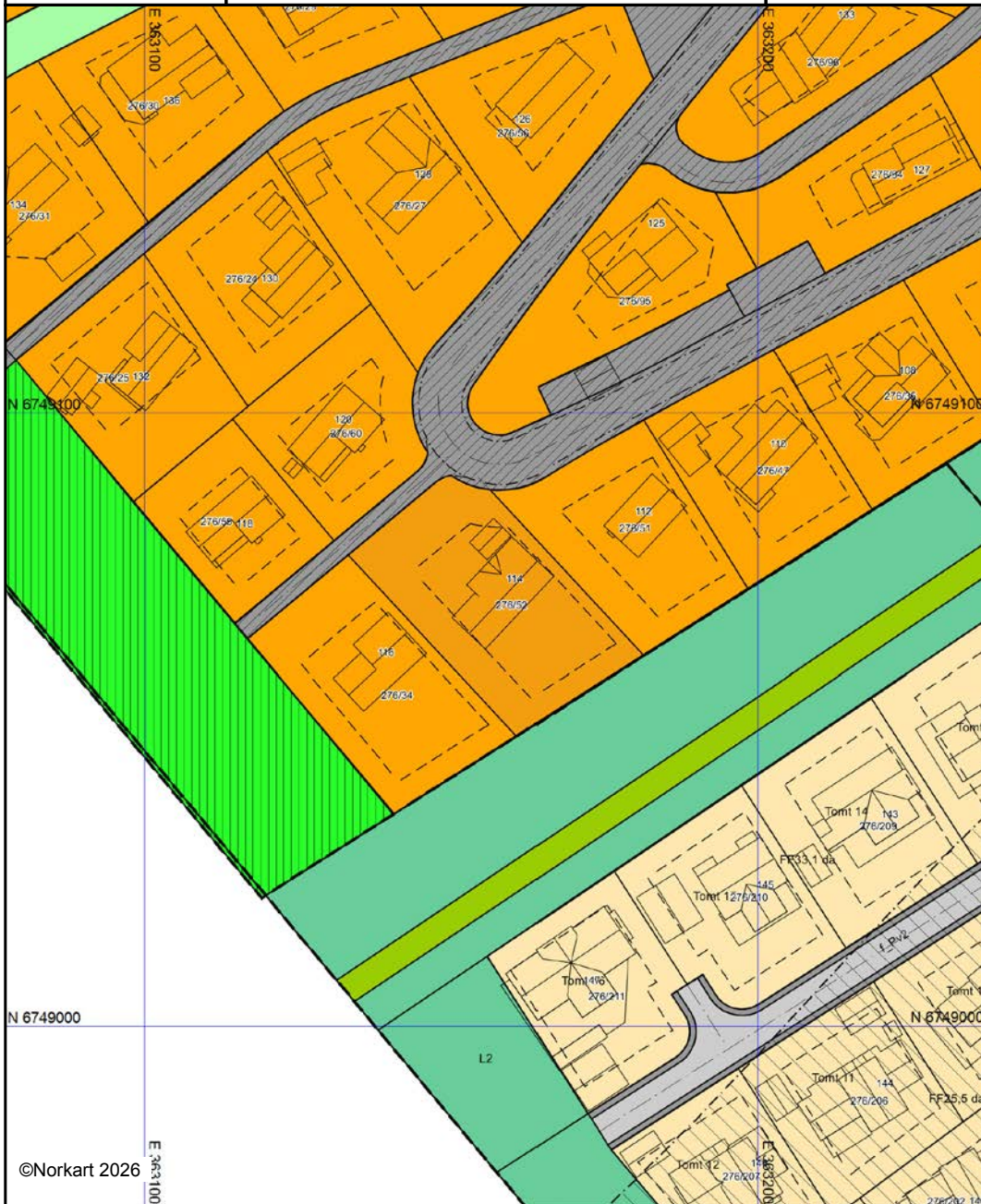
Voss kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 276/52  
Adresse: Bygardsliei 114  
Utskriftsdato: 10.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring


### *Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)*

 Område for fritidsbuseiend

### *Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)*

 Skiløype

### *Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)*


 Idrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengeleg

### *Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)*


 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

### *Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)*

 Fritidsbuseiend - frittliggjande

 Fritidsbuseiend - konsentrert

 Skiløypestasjon

 Renovasjonsanlegg

 Uteopphaldsareal

 Leikeplass

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*


 Veg

 Køyreveg

 Annan veggrunn - tekniske anlegg


 Parkering

### *Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)*


 Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442


 Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

 Støysonegrense


### *Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008*


 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje



 Regulert kant kjørebane

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift




## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201*

-  Fritidsbuseiendom - eksisterende
-  Næringsbygninger - eksisterende






### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11*

-  Friområde - eksisterende

### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft*





-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir

### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11*



-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø

Detaileringsone-Reguleringsplan skal framlei

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2*

-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaileringsgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealmål

Kommune: 4621 Voss  
 Eiendom: 4621/276/52/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
 Dato: 10.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og Kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

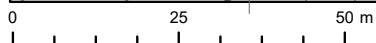
Kommune: 4621 Voss  
 Eiendom: 4621/276/52/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: red;">- - -</span> Omtvistet grense    |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |




















Målestokk 1:1000  
 Dato: 10.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bygardsliei 114  
5713 VOSSESTRAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Roger Glesnes**Telefon:** 916 61 534  
**E-post:** roger.glesnes@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre