

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Heine Ystanes Osmo

Mobil 922 65 248

E-post heine.ystanes.osmo@aktiv.no

Aktiv Voss

Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 600 000,-
Omkostn.:	Kr 91 350,-
Total ink omk.:	Kr 3 691 350,-
Årlig festeavgift:	Kr 9 892,-
Selger:	Kåre Reime Stian Kyu Reime Ingrid Kathrine Reime
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2005
BRA-i/BRA Total	76/89 kvm
Tomtstr.:	90 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 329, bnr. 2
Fnr.:	3
Oppdragsnr.:	1507250077

Flott familiehytte med god standard
| 3 soverom | Biloppstillingsplass på
egen eiendom | Praktisk hems u/
målbart areal.

Velkommen til Ljosnavegen 201. Dette er en flott familiehytte med god standard. Det er enkel tilkomst til hytten, med mulighet for avtale om brøyting helt inn til hytten på vinterstid. Uthus på tomten.

Det første som møter deg er en stor terrasse med gode innredningsmuligheter. Her kan en nyte fine dager i hytteveggen året rundt. Innvendig er det første som møter deg en romslig entre med plass til oppheng av yttertøy og sko.

Videre inn har du et flott bad med direkte adkomst til en deilig badstue.

Stue og kjøkken i åpen løsning. Her har du god takhøyde og perfekt hytteatmosfære. Du kan enkelt dele inn stuen i ulike soner. De tre soverommene i hytten byr på totalt 6 soveplasser. Hemsene har ikke målbart areal, men er innredet og brukt som soverom og tv-stue.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	28
Om eiendommen	32
Nabolagsprofil	47
Tilstandsrapport	49
Energiattest	80
Forbrukerinformasjon	107
Budskjema	108





Velkommen inn!





Kjøkken





Fra badet har du adgang til en herlig badstue.





Soverom 1

Soverom 2.

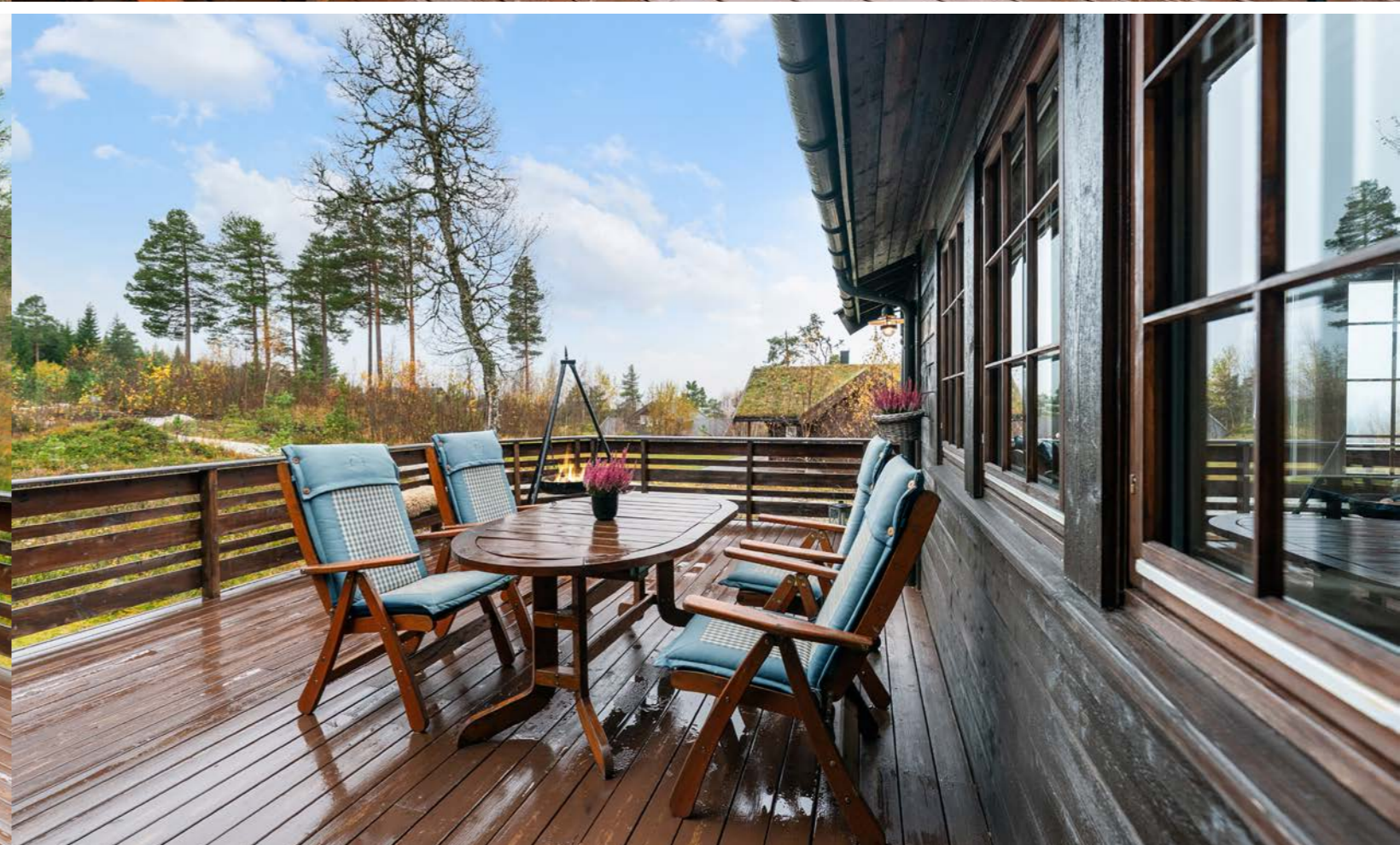


Soverom 3.

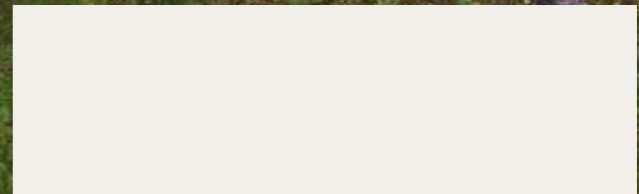












Plantegning

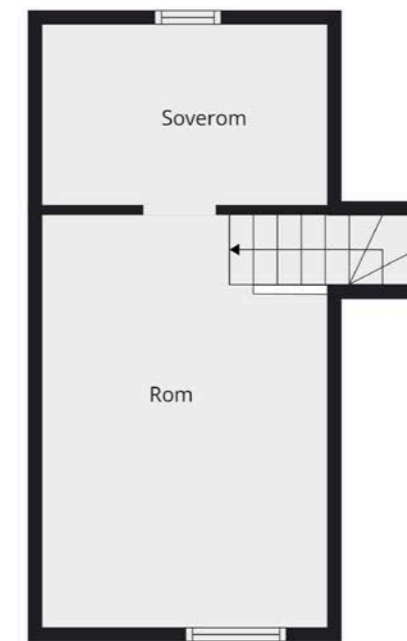
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Hems



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 89 kvm

TBA: 42 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Vindfang m/trapp (6,6kvm), bod (4,8kvm), soverom (7,4kvm), soverom 2 (4,4kvm), soverom 3 (7,6kvm), bad (4,2), badstue (2,2), toalettrom (1,3kvm), stue7kjøkken/gang (35,6kvm)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH. ALH er målt til 22kvm på loft.

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

90 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt

Årlig festeavgift

Kr 9 892

Festetid

Det er etablert festekontrakt på ubestemt tid, opprettet 07.05.2004

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5. år. Neste regulering av festeavgiften kommer i 2029 og vil bli regulert i forhold til KPI.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren kan ikke kreve innløsning av tomten ihht festekontrakt.

Festekontrakt datert

07.05.2004.

Bortfesters transportgebyr

Kr 500

Beliggenhet

Velkommen til Ljosnavegen 201! Hytten ligger i et attraktivt hytteområde ca. 40 min med bil fra sentrum av Voss. Fra Bergen bruker du ca. 2t og 15 min til hytten med bil. Det er fin vei og du kan avtale brøyting helt inn til døren på vinteren. Området rundt er flott og rikt på turmuligheter både sommer og

vinter. Det er her rikt med turer til blant annet Kaldanut, Storanosi og Bjørndalskamben.

Med bil bruker du ca. 25 minutter til Myrkdalen fjellandsby. Skianlegget i Myrkdalen tilbyr 22 ulike nedfarter fordelt på 9 skiheiser. Nedfartene fordeler seg over variert terreng og vanskelighetsgrad. Skiparken i Myrkdalen er en av vestlandets beste. Hvert år arrangeres Open Klasse-festivalen i Myrkdalen som en avslutningsfest for skisesongen. Under festivalen arrangeres det ulike konkurranser, leker, events og afterski. Ellers arrangeres det i fjellandsbyen jevnlig ulike "minievents" i løpet av året. Det er per i dag mulig å stå på ski fra skianlegget ned til leiligheten. Det er også i områdene rundt leiligheten flere langrennsløyper en kan ta i bruk. Av topptur muligheter er det mye å velge i både sommer og vinter. På vinterstid er Bjørndalskamben og Finnunuten verdt å sjekke ut.

Dagligvarehandelen kan du enkelt gjøre på Joker Haugsvikvegen som ligger ca. 6 minutters kjøring fra hytten, men skulle du ønske et større utvalg kan Voss by på flere dagligvarebutikker, samt butikker innenfor mote, interiør, sport, helse etc. og flere gode spiseplasser. Her du kan gå ute i hyggelige handlegater eller innendørs på AMFI Voss.

På regntunge dager kan det anbefales å ta turen til flotte Vossabadet med både 25-meters basseng, stupebasseng, opplæringsbasseng, sklie og sauna. Her kan hele familien kose seg, store som små. Ønsker man en mer tørr og luftig opplevelse er det Vossvind som bør stå på planen. Vossvind er en vertikal vindtunnel hvor du kan oppleve å fly i trygge og kontrollerte omgivelser. Her er nedre aldersgrense 5 år, men ingen øvrig grense. Avslutt deretter dagen med en hyggelig kino på

Voss kulturhus eller på Voss bowling med bowling, café og lekeland.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Hovedsakelig gård og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige overflater er beiset i 2022. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har trehvite trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har lakkert hovedytterdør og til lakkert dør til bod. Malt balkongdør i tre. Terrasse i front med utgang fra

stue og trapp til terreng
Trettrapp til terrasse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Rekkverk rundt terrasse satt opp ved hjelp av egeninnsats og bistand av tømmer.

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

Svar: Ja

Har tidligere vært observert mus på kaldloft og vaskerom.

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

lignende?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Hjørnevik

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe kjøpt og montert via Elkjøp sin monteringsleverandør (Hjørnevik). Stikk ute er montert av faglært elektriker (bekjent).

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Hytten inneholder vindfang, bod, 3 soverom, bad, badstue, toalettrom, stue/kjøkken/gang. Det er også hems uten målbart areal. På hems er det to rom innredet og brukt som tv-stue og soverom. Eksternt har du en stor terrasse og et uthus med god oppbevaringsplass.

Standard

Velkommen til Ljosnavegen 201.

Hytten går over to plan med en hovedetasje og en hems. Hems er ikke målbart areal, men har gulvareal på 22kvm. Det første som møter deg innvendig er en entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Fra entréen har du adgang til teknisk rom/vaskerom. Rommet er av god størrelse og kan brukes til ytterligere oppbevaring av yttertøy og sko.

Vegg i vegg har du også et av hyttens tre soverom. Alle soverommene er av god størrelse. Med tre soverom i hovedetasjen og et rom innredet og brukt som soverom på hems (det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke har målbart areal) har du god plass til både venner og familie her.

Videre inn har du stue og kjøkken. Stuen er flott og romslig med god takhøyde og store vindusflater. Her kan du enkelt innrede i ulike soner. Stuen er utstyrt med varmepumpe og vedovn for de kalde vinterdagene.

Kjøkkenet har glatte fronter og rikelig med skap og benkeplass, hvitevarer i nisje.

Badet i hytten har fliser i gulv med underliggende varmekabler. Badet er utstyrt med toalett, servant og dusjnisse. Du har også direkte adgang på en herlig badstue.

Utvendig har du en flott terrasse på hele 42 kvm. Det er også et uthus på tomten med god plass til for eksempel: ski, akebrett, utemøbler og diverse.

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:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

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

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige overflater er beiset i 2022.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Det er foretatt tiltak for å bedre lufting av kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dører:

Bygningen har lakkert hovedytterdør og til-lakkert dør til bod. Malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelige å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:
Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasse i front ed utgang fra stue og trapp til terreng.

Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav opp til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp.
Gangbane er under 2,0 meter.
Vurdering av avvik:
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

BAD - Overflater vegger og himling:
Veggene har fliser og panel. Taket har panel.
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:
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

BAD - Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m i dusjsone.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Det er registrert motfall på del av gulv. Kant ved dusj vil hindre lekkasje fra andre installasjoner å renne til sluk.
Konsekvens/tiltak:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

BAD - Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte.
Vurdering av avvik:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Stue/kjøkken/gang - Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak:
Pga. ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Badstue - Overflater og konstruksjon:
Badstue med trelemmer på gulv og panel på vegger/tak. Trebenker. Ventil i vegg går til toalettrom.
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
Konsekvens/tiltak:
Ventilering i vegger må lages.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Vurdering av avvik:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør system bør merkes. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken på 198 liter er montert i bod med sluk i gulv.

Årstall: 2004.
Kilde: Produksjonsår på produkt.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:
Takrenner/nedløp og beslag i metall.
Vurdering av avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utbedring må utføres.
Dersom taket har en ru overflate som takpapp, shingel, eller ru takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader. Takvinkel fra tegninger er oppgitt til 30 grader.
Kostnadsestimat: 50.000-100.000

Utvendige trapper:
Tretrapp til terrasse.
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10.000-50.000kr.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med fliser på gulv og panel på vegger og tak. Innredet med veggmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi tg0/1.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

BAD - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. I våtsonen over servant og rett utenfor dusjområdet er tettesjikt utilstrekkelig utfra dagens krav.

Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel med unntak av selve dusjonen som er kledd med fliser. Basert på observasjoner er tettesjiktet gitt tilstandsgrad 3 (TG3). Denne vurderingen er gjort med følgende grunnlag:

Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen. Konstruksjoner har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for fuktskader. Kostnadsestimat: 100.000-300.000kr.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

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.

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

Montert varmepumpe i 2022.

Parkering

Det er parkering på tomten. På vinteren kan en gjøre avtale om brøyting helt inn til hytten, da brøytes også parkeringen. Dette kostet i 2025 kr. 1.200 kr på gjeldende eiendom. Faktura sendes ut av Haugslia Service

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 87433965

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via:

- Varmepumpe.
- Vedovn.
- Varme i gulv.

Informasjon om strømforbruk

Selger oppgir et forbruk på 5700 kWh i 2024.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

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 m². 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.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 600 000

Omkostninger kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 678 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter 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.

Kommunale avgifter er en prognose for inneværende år. Fakturert beløp i 2024 var på kr. 699.

Eiendomsskatt

Kr 2 184 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inneværende år. Fakturert beløp i 2024 var kr. 2.184.

Formuesverdi primærbolig

Kr 388 535 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og eiendomsskatt, påløper kostnader til for eksempel strøm, renovasjon, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR fordelt på to terminer. For inneværende år er gebyret på kr. 2.367. Det vil også påløpe et tilleggsgebyr på 156 kr.

Se punkt om "Vei, vann og avløp" for informasjon om utgifter knyttet til vei, vann og avløp.

Årlig velforeningsavgift

Kr 300

Velforening

Haugslia Hyttelag

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.

Sameiet

Sameienavn

Haugslia Hyttelag

Organisasjonsnummer

994 713 019

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 329, bruksnummer 2, festenummer 3 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:

4621/329/2/3:

19.07.2004 - Dokumentnr: 1522 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 6 000

Tomteverdi: NOK 300 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Føresegn etter avtale med Forsvaret

Tomta må vera bebygd innan 5 år

Føresegn om overdraging

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Det fremkommer av festeavtalen at bortfester har forkjøpsrett på eiendommen ved overgang.

Bortfester er kontaktet pr. telefon og bekrefter at forkjøpsretten ikke vil bli benyttet.

Det fremgår av festekontrakten at inngjerding av tomten må avtales særskilt om dette er ønskelig.

Det gis i utgangspunktet ikke rett til inngjerding.

Siden det er punktbeste kreves bortfesters samtykke ved større inngrep på tomten.

Dersom det skal legges kabler til vann, avløp, elektrisitet, tv eller lignende og kablene ikke kan legges utenfor festetomten forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og vedlikehold.

Dersom fester misligholder festekontrakten kan kontraktsforholdet heves. Det kreves morarenter(forsinkelsesrente) ved forsinket betaling.

Det informeres om ulempene som måtte følge av forsvarrets virksomhet og bruk av skyte- og øvingsfelt, herunder støy og ferdselsrestriksjoner ved øvelser.

Ved salg av hytten skal kjøpekontrakten sendes til bortfester innen to uker etter underskrift.

Det skal skriftlig varsles om hvem som er ny fester til bortfester.

07.05.2004 - Dokumentnr: 943 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:329 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 160571 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:329 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2004 - Dokumentnr: 1522 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:329 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg, Fritidsbygg datert 21.12.2007.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at loftstue og soverom på hems ikke tilfredsstiller kravene til takhøyde for å kunne klassifiseres som rom godkjent til varig opphold. 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

21.12.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke koblet opp mot offentlig vann eller avløp.

Privat vannverk med høydebasseng. Felles for hele hyttefeltet.

Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for hele hyttefeltet.

Det er privat vei til hytten. Det fremgår av festekontrakten at fester har veirett til hytten over veier som grunneier eier og som grunneier har bruksrett til. Veiene til hytten er eid av grunneierne som utgjør Haugslia Service AS.

Det er opplyst fra Voss regnskapskontor at utgifter i forhold til vei, vann og avløp betales til Haugslia Service fordelt på 2 terminer. Utbetalingen går til å dekke utgifter med tanke på vei, vann og avløp og varierer fra år til år i takt med de faktiske driftsutgiftene. For 2024 var samlet driftsutgifter på 10.593 kr eks mva. Det betales et beløp akonto og et på etterskudd for de faktiske kostnadene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer
Delareal 795 kvm
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
Delareal 795 kvm
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnOM560_3
Delareal 795 kvm
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnOM560
Delareal 233 kvm
KPHensynsonenavnJord og flomskred
aktsomhetssone
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 795 kvm
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnOM 530

Reguleringsplaner
Id 123509011
Navn Haugslia hyttefelt - Endring 2009
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.05.2010
Delarealer
Delareal 34 kvm
Formål Felles avkjørsel
Felt navn FA
Delareal 761 kvm
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn FS

Adgang til utleie

Det fremgår av festekontrakten at fremleie ikke er tillatt uten bortfestes samtykke.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. 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.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke

5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunal informasjon og visninger.

Ansvarlig megler

Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Ansvarlig megler bistås av

Heine Ystanes Osmo
Eiendomsmeglerfullmektig
heine.ystanes.osmo@aktiv.no
Tlf: 922 65 248

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

24.03.2026

Nabolagsprofil

Ljosnavegen 201

Høyde over havet

462 m



Offentlig transport

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

Avstand til byer

Bergen	2 t 5 min	🚗
Stavanger	209.3 km	
Oslo	243.9 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Vossestrand, Vinje	14 min	🚗
🚗 Joker Gudvangen	16 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Myrkdalen
- Kjøretid: 22 min
- Skitrek i anlegget: 9



Aktiviteter

Stalheimskleiva	8 min	🚗
Voss Paintball	20 min	🚗
Voss Klatrepark	21 min	🚗
Tvindefossen	23 min	🚗
Myrkdalen Hestesenter	24 min	🚗
Smalahovetunet	25 min	🚗
Voss Golfklubb	28 min	🚗
Voss Fotballgolf	29 min	🚗

Sport

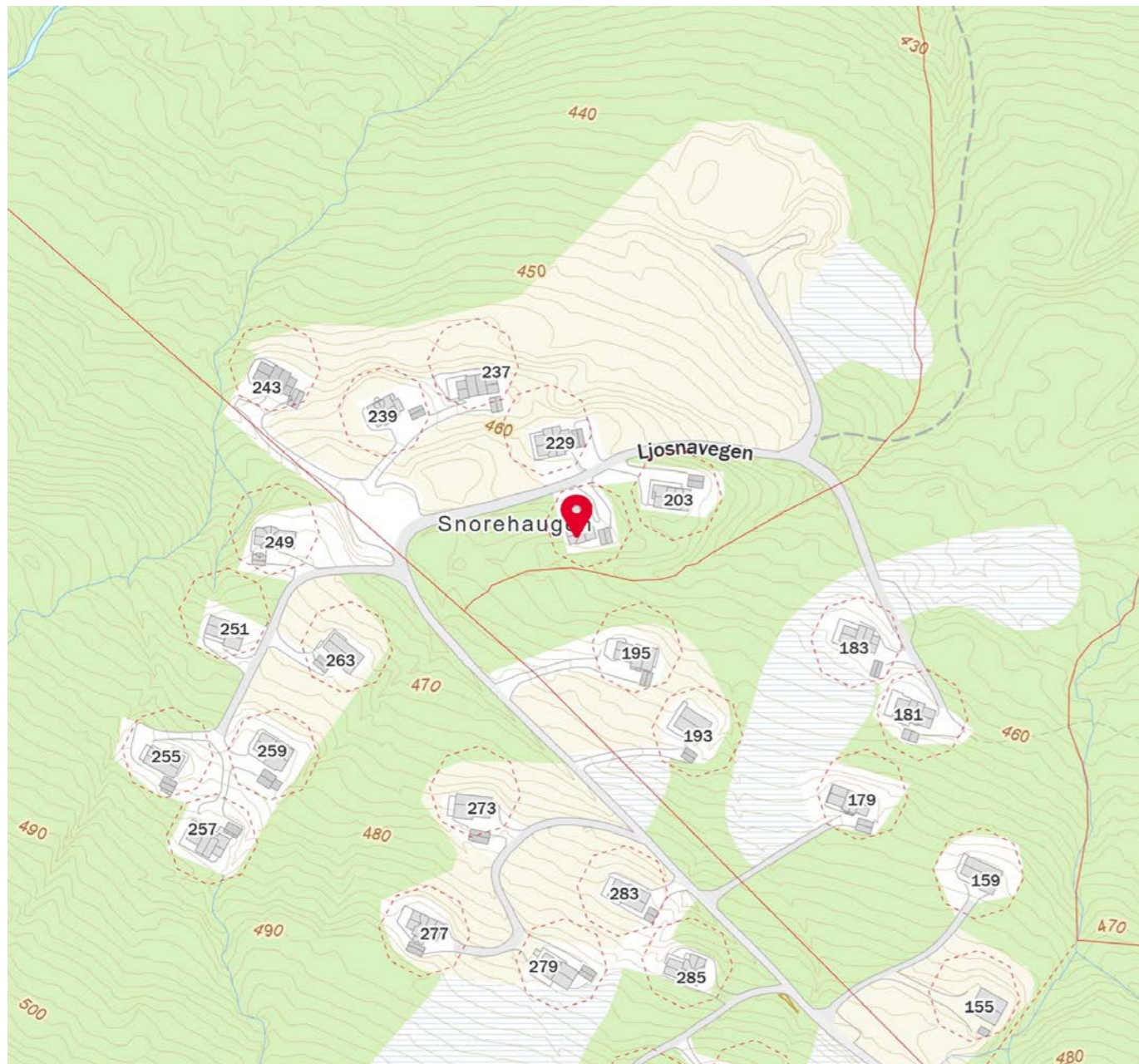
🏀 Haugsvik ballbane Ballspill, sandvolleyball	6 min	🚗 3.2 km
🏠 Opheim skule Aktivitetshall	10 min	🚗 8.5 km
🏊 MOVA Myrkdalen	23 min	🚗

Dagligvare

Joker Haugsvik Søndagsåpent	6 min	🚗 3.5 km
Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	14 min	🚗 12.9 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 2025



Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Ljosnavegen 201, 5713 VOSSESTRAND
- VOSS kommune
- # gnr. 329, bnr. 2, fnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 Rapportdato: 16.10.2025 Oppdragsnr.: 18970-1974 Referansenummer: AT3604

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.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

Uavhengig Takstingeniør

post@abbedissentakst.no

416 74 394



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 2004
Eigar har hatt boligen sidan 2017

Ein del eigenskapar som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårlegare for bygningar oppført i 2005 enn for byningar oppført etter dagens krav. Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. drenering, våtrom, takteking, vindu, kledning og isolasjon.

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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føre til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Fritidsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. 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 Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige overflater er beisa i 2022 Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har trekvite trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har lakka hovedytterdør og til lakka dør tilø bod Malt balkongdør i tre. Terrasse i front med utgang fra stue og trapp til terreng Tretrapp til terreasse

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Det er eigar som til ei kvar tid er ansvarlig for at pipe og ildsted tilfredsstillende gjeldende krav. Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp. Gangbane er under 2,0 meter Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (4,2 kvm)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og panel. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m i dusjzone Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i under trapp vis a vis våtzone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vask i stålbeslag med to kummer og eit-greps blandedatteri Fliser på vegg ved komfyr Oppvaskemaskin er fra 2022

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med trelemmer på golv og panel på vegger/tak Trebenker Ventil i vegg går til toalettrom Toalettrom med fliser på golv og panel på vegger og tak Innreda med veggmontert toalett og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i 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 tilfredsstillende dagens forskrifter. Varmepumpe (luft-luft) Varmtvannstanken er på 198 liter er montert i bod med sluk i golv Sikringskap med automatsikringer Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 2004. Bygningen har ringmur i betong. Eigande tomt som er opparbeida Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2004 og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2004 Privat vannverk med høgdebasseng. Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for heile hyttefeltet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

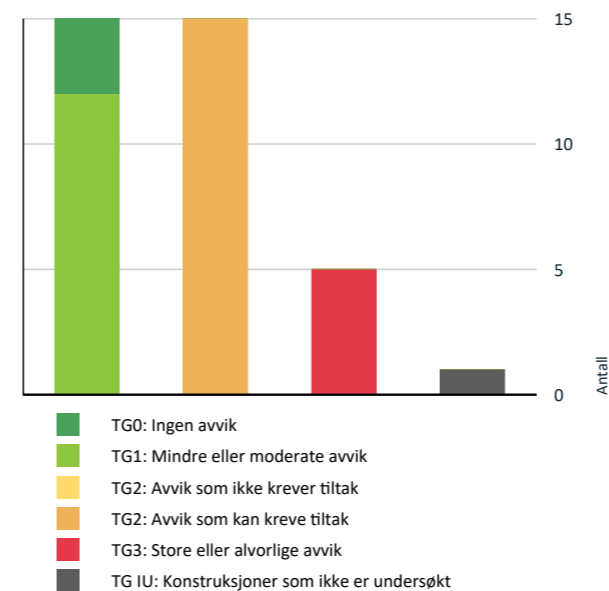
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

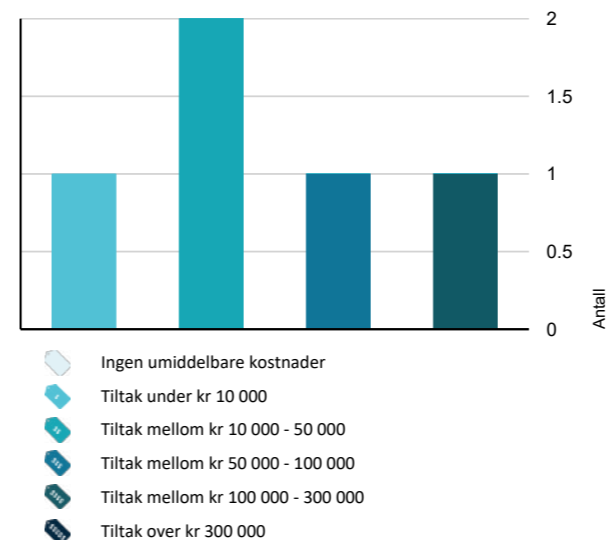
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,3 kvm) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkljeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,2 kvm) > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,2 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,2 kvm) > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Badstue (2,2 kvm) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/gang (35,6 kvm) > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel, eller ru-takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader Takvinkel fra tegninger er oppgitt til 30 grader

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utevendige overflater er beisa i 2022

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har trekvite trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har lakka hovedytterdør og til lakka dør til bod Malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i front med utgang fra stue og trapp til terreng

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Det er eigar som til ei kvar tid er ansvarlig for at pipe og ildsted tilfredsstillende gjeldende krav. Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen

Tilstandsrapport



TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kryp kjeller er definert som er risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Gangbane er under 2,0 meter

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

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

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m i dusjsone

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er registrert motfall på del av golv

Kant ved dusj vil hindre lekkasje fra andre installasjoner å renne til sluk

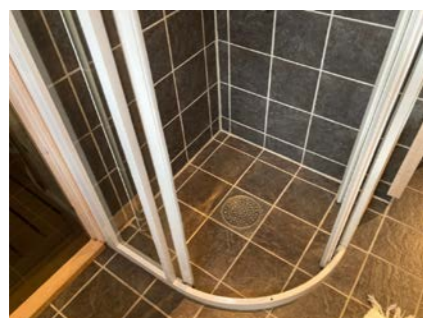
Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



Kant ved dusj



1. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

I våtsonen over servant og rett utenfor dusjområde er tettesjikt utilstrekkelig ufra dagens krav.

Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med stående panel med unntak av selve dusjsonen som er kledd med fliser. Baset på observasjoner er tettesjikt gitt tilstandsgrad 3 (TG3). Denne vurderingen er gjort med følgende grunnlag:

Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen

Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for fuktskader

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD (4,2 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i under trapp vis a vis våtzone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG (35,6 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vask i stålbeslag med to kummer og eit-greps blandeblender. Fliser på vegg ved komfyr. Oppvaskemaskin er fra 2022.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert



Rørapplegg i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG (35,6 KVM)

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE (2,2 KVM)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med trelemmer på golv og panel på vegger/tak. Trebenker. Ventil i vegg går til toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.



1. ETASJE > TOALETTRUM (1,3 KVM)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på golv og panel på vegger og tak. Innreda med veggmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-luft)

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter er montert i bod med sluk i golv

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Uvendig stikk til varmepumpe er montert som vennetjeneste (opplyst av eigar å vere faglært elektriker)
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er montert ny føler til varmekabler på toalettrom i 2018, Vangen Elektriske AS
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, branntiløp 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? Sjøkk 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?

Tilstandsrapport

Ja

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

Generell kommentar

Estimert kostnader gjelder kontroll av el-anlegg, Kostnader til utbedring vil bli avklart når det foreligger el-kontroll av anlegget

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støpsel i kjøkkenskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2004.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i betong.

TG 0 Terrenghold

Eigande tomt som er opparbeida

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2004 og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2004

Privat vannverk med høgdebasseng.

Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for heile hyttefeltet.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Benyttes av eigar

Byggeår

2009

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Uthus oppført i lett bindingsverk med liggjande kledning som er beisa. Sperretak som er tekka med pappshingel

Det er montert takrenner og nedløp i aluminium

Innvendige vegger/tak er med trepanel

Opplegg for stråum.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

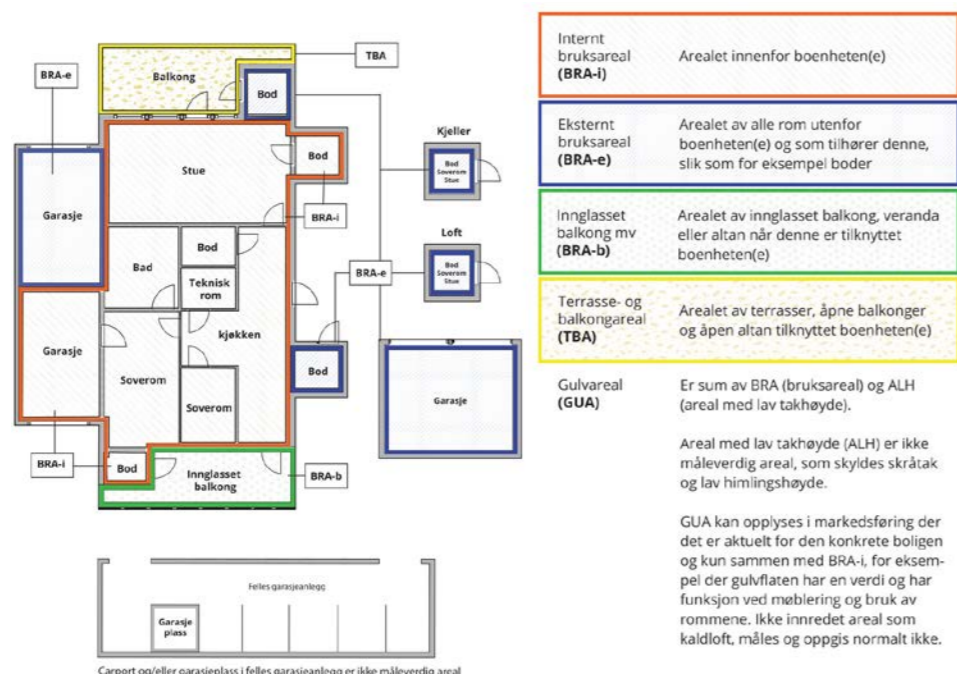
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	76			76	42		76
Hems						22	22
SUM	76				42		98
SUM BRA	76						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang m/trapp (6,6 kvm), bod (4,8 kvm), soverom (7,4 kvm), soverom 2 (4,4 kvm), soverom 3 (7,6 kvm), bad (4,2 kvm), badstue (2,2 kvm), toalettrom (1,3 kvm), stue/kjøkken/gang (35,6 kvm)		
Hems	Hems med takhøyde under 1,90 meter, det vil sei ikkje målbart areal		

Kommentar

Arealet 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 om rommet er P-rom eller S-rom. 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.

Terrasse i front og ved inngang

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022

Montert varmepumpe (luft-til-luft) kjøpt på Elkjøp og montert av deira montør (Hjørnevik)

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/uthus	

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 om rommet er P-rom eller S-rom. 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 takstmans valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	71	5
Uthus	0	13



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Kåre Reime	Kunde
	Ingrid Kathrine Reime	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	329	2	3	0	90 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Ljosnavegen 201	19.07.2004	19.07.2029	

Hjemmelshaver

Reime Ingrid Kathrine, Reime Kåre, Reime Stian
Kyu

Kommentar

Bortfester:
Terje Nordanger

Punktbeste
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligg i nytt hytteområde med god utsikt og god solegang
Avstand til Voss sentrum er ca 34 km. Avstand til Bergen er ca 135 km.
Tilkomst på privat breid veg som er grusa og brøyta i vintersesongen.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Privat vannverk med høgdebasseng. Anlegget er felles for heile hyttefeltet

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg med renseanlegg. Anlegget er felles for heile hyttefeltet

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Festa tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 225 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.07.2004		Gjennomgått		Nei
Skjøte	05.12.2017		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	21.12.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 brukeren 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AT3604>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.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

Stian Kyu Reime

Kåre Reime

Ingrid Kathrine Reime

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ljosnavegen 201
5713 Vossestrand

4621-329/2/3/0



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?

◆ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

◆ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

◆ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Rekkverk rundt terrasse satt opp ved hjelp av egeninnsats og bistand av tømrer.

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?

♦ **Ja**

Har tidligere vært observert mus på kaldloft og vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **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, badromsvifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2018

Firmanavn: Hjørnevik

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe kjøpt og montert via Elkjøp sin monteringsleverandør (Hjørnevik). Stikk ute er montert av faglært elektriker (bekjent).

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

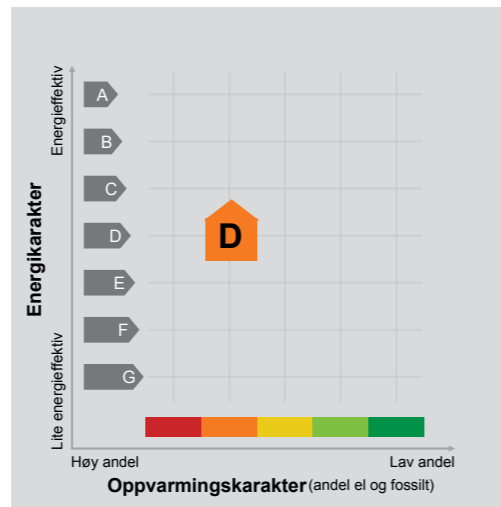
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Ljosnavegen 201
Postnummer	5713
Sted	VOSSESTRAND
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	329
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	3
Bygningnummer	18924277
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181047
Dato	16.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

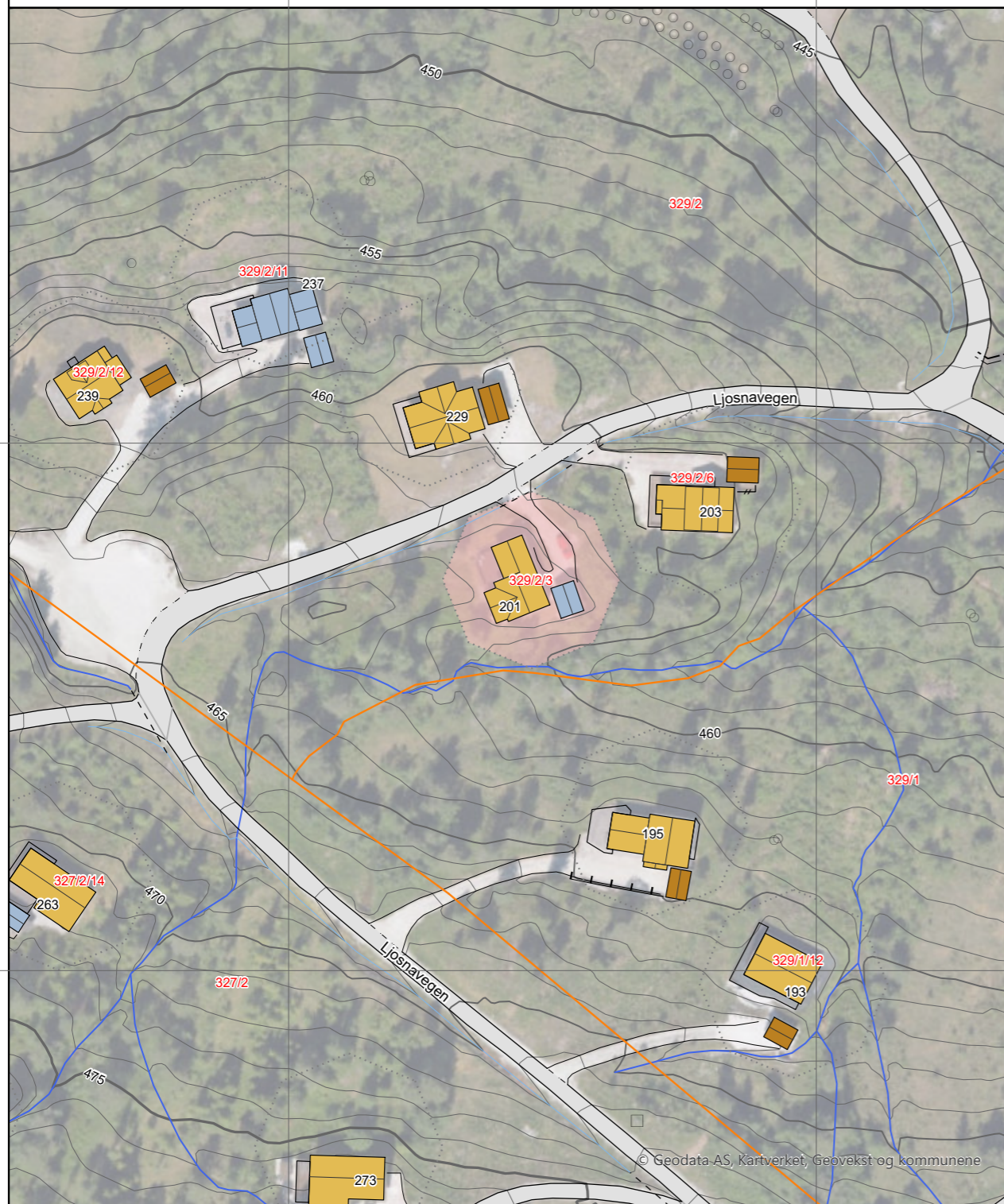
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

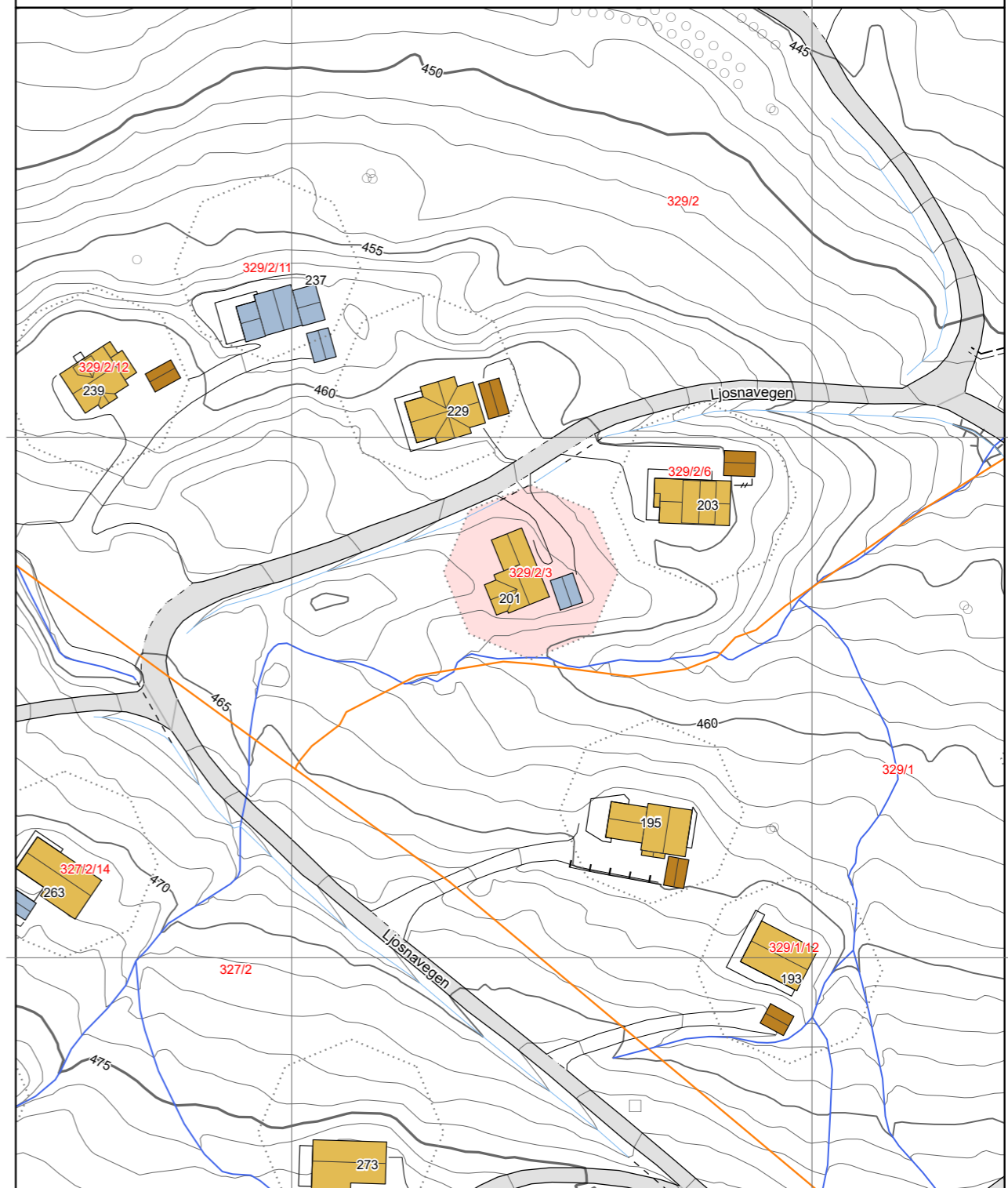


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

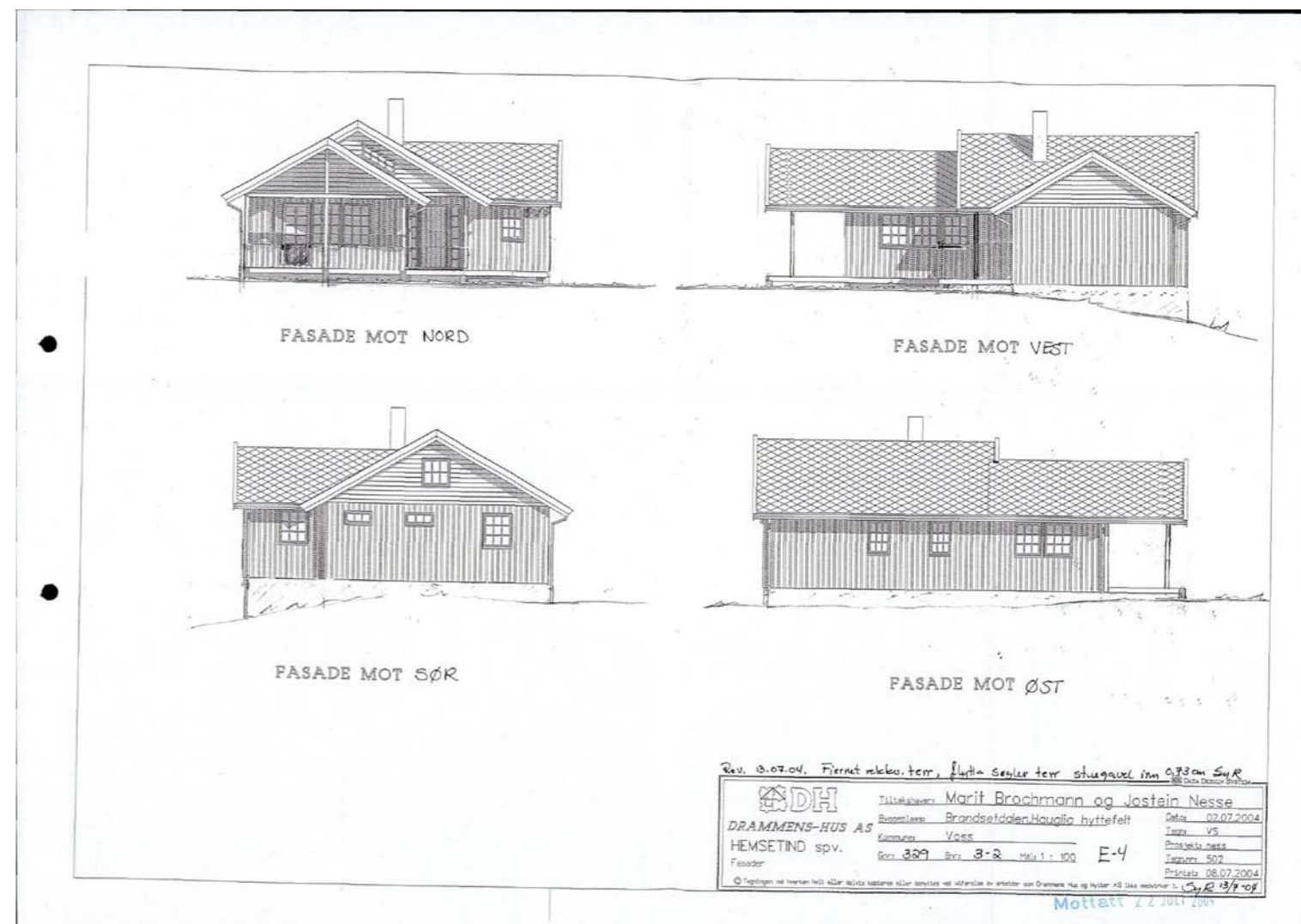
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

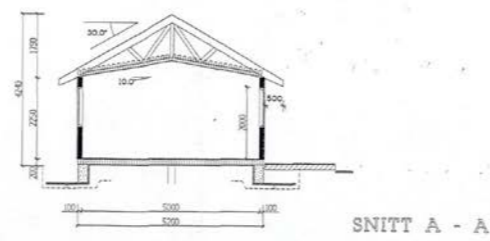
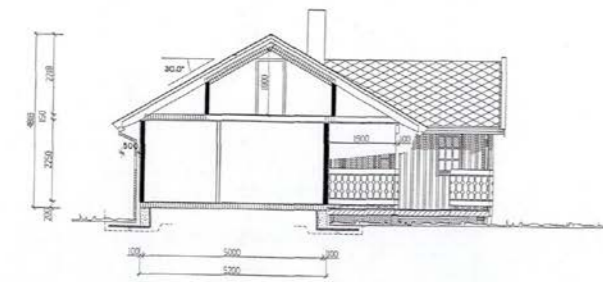
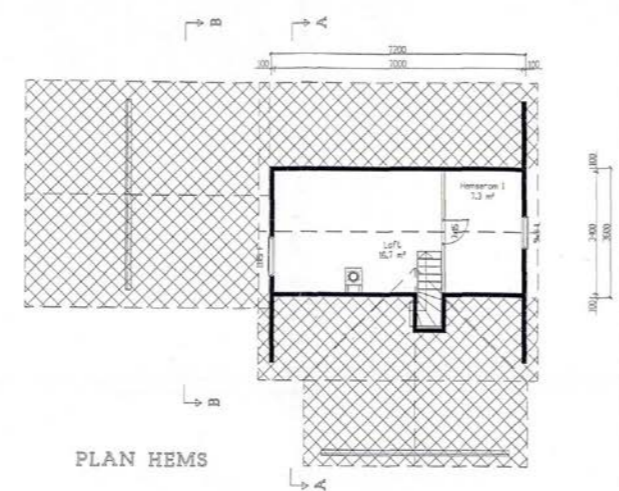
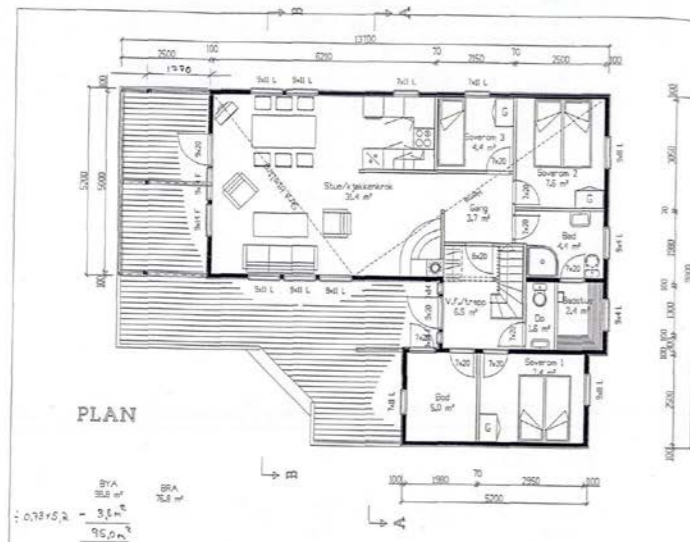
Høydekurver

- 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
- Trafikkøy
- VegKjørende

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

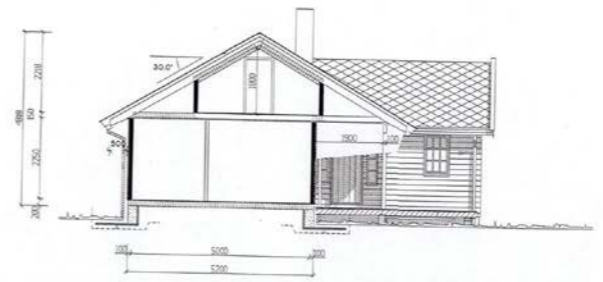
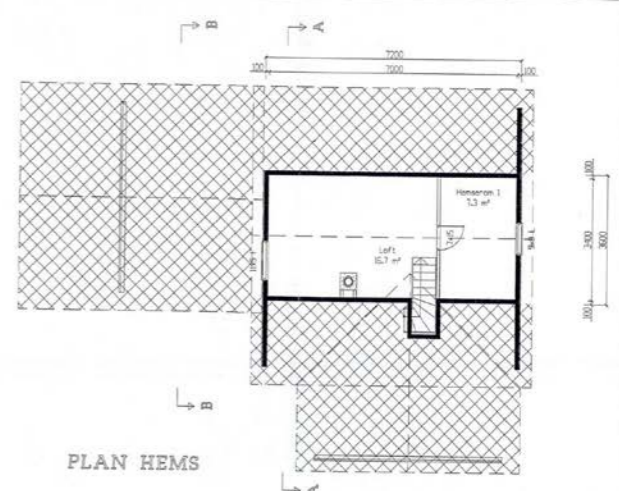
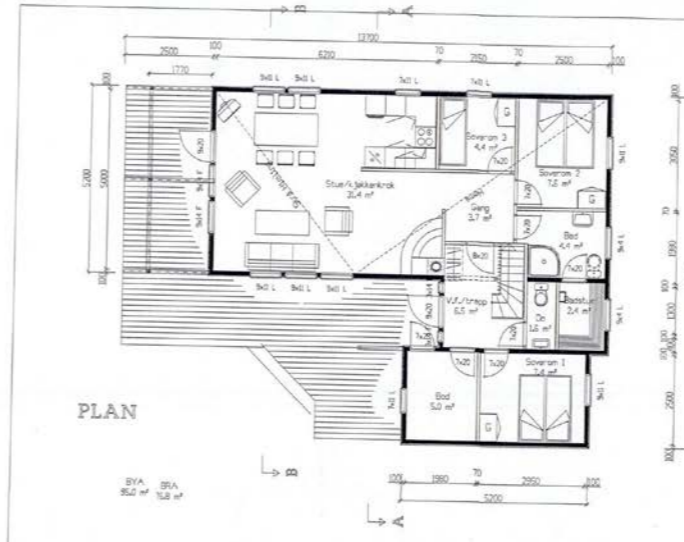




13.07.04, Flisla søyler terr. stuegavell inn 0,73m SK

ADH	Tilleggsnavn: Marit Brochmann og Jostein Nesse	Dato: 02.07.2004
DRAMMENS-HUS AS	Byggesaksnr: Brondsetdalen/Hauglia hyttefelt	Tegn: VS
HEMSETIND spv.	Kommune: Voss	Prosjekt: nass
Planer og snitt	Gnr: 329 Bnr: 2-3 Mål 1: 100 E-3	Tegning: 501
		Printet: 08.07.2004

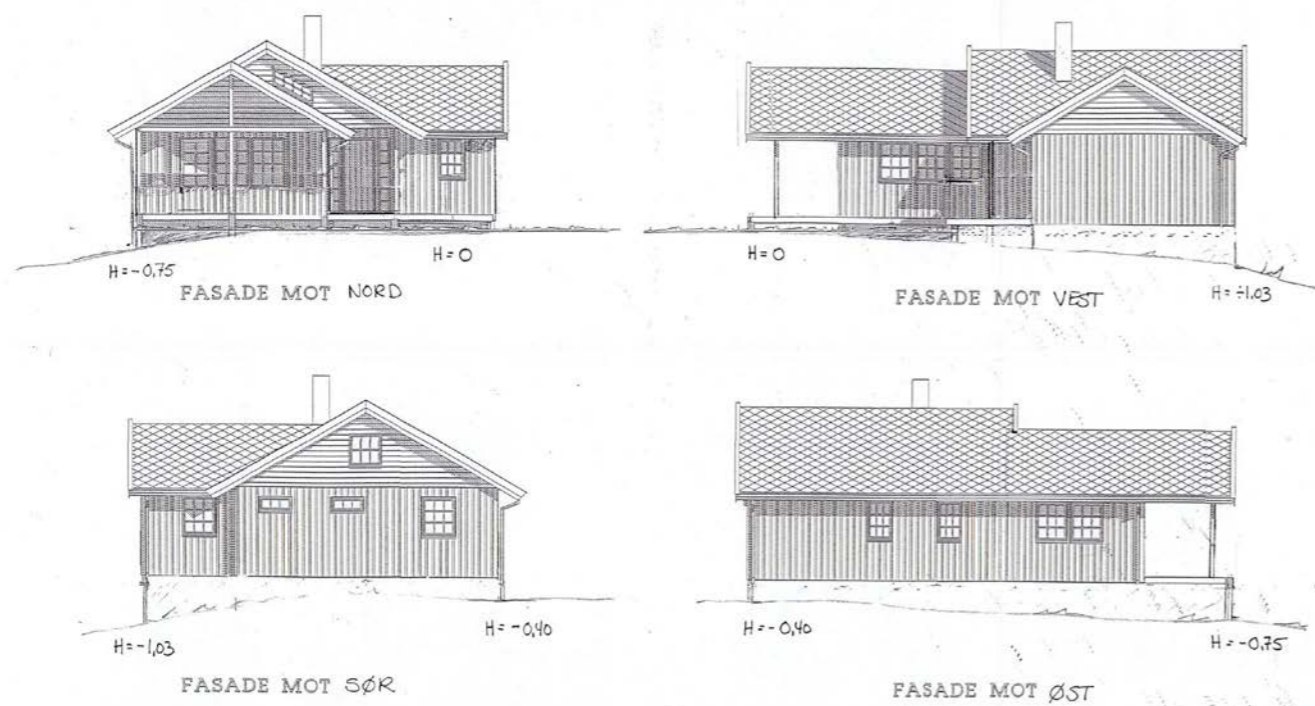
Mottatt 22 JULI 2004



13.08.04 Samme tegning som i eskemal - rev. utførte tegningsprogram 1/8 av SK

ADH	Tilleggsnavn: Marit Brochmann og Jostein Nesse	Dato: 02.07.2004
DRAMMENS-HUS AS	Byggesaksnr: Brondsetdalen/Hauglia hyttefelt	Tegn: VS
HEMSETIND spv.	Kommune: Voss	Prosjekt: nass
Planer og snitt	Gnr: 329 Bnr: 3-2 Mål 1: 100 E-3	Tegning: 501
		Printet: 10.08.2004

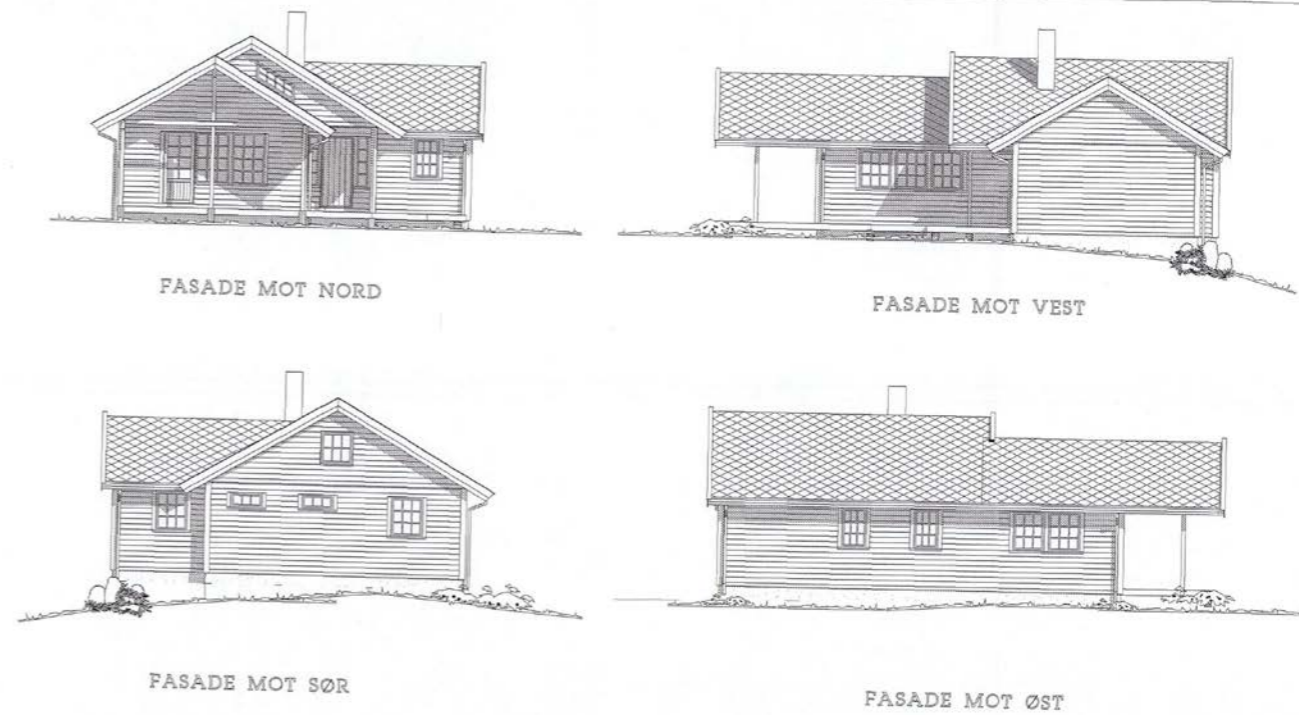
Mottatt 10 AUG. 2004



H = eksisterende høyde differansen i terrenget
 Hytta er prosjektert uten releveerte på
 terrasser. terrenget skal fylles og planeres
 mot terrasse med en differanse på ca 20cm.
 Sørker 13/7-04

EDH	Utøvere: Marit Brochmann og Jostein Nesse	Dato: 02.07.2004
DRAMMENS-HUS AS	Prosjekt: Bransetdalen, Hauglia hyttefelt	Tomt: VS
HEMSETIND spv.	Kommune: Voss	Prosjekt nr.: 502
TERRENGUTFORING	Bl. 329 Bl. 2-3 Mål 1: 100 D-7	Tegn nr.: 502
		Printet: 08.07.2004

Mottatt 22 JULI 2004



13.08.04. Samme tegning som i søknad - rev. utført i tegneprogram 1/8-04
 10.08.2004 VS Fliset avler på terrassene i et 1/8-04

EDH	Utøvere: Marit Brochmann og Jostein Nesse	Dato: 02.07.2004
DRAMMENS-HUS AS	Prosjekt: Bransetdalen, Hauglia hyttefelt	Tomt: VS
HEMSETIND spv.	Kommune: Voss	Prosjekt nr.: 502
Fasader	Bl. 329 Bl. 3-2 Mål 1: 100 E-4	Tegn nr.: 502
		Printet: 10.08.2004

Mottatt 11.08.2004



Møen & Saue, Georg og Sveinung Riber
Hardangervegen 538

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
04/1035-18	UTV	ODA	L40		21.12.2007

HYTTE-NYBYGG GNR.329 BNR.2 FNR.3

FERDIGATTEST

Jfr. saksnr D 0345/05

Løyve er gjeve 14.09.2004.

Gjeld:

Gnr/Bnr:

Byggestad:

Tiltakshaver:

ANSVSØKER:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKUT:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVUTF:

ANSVUTF:

ANSVKPR:

ANSVKUT:

ANSVPRO:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

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

329/2/3

Haugslia hyttefelt, Brandseth,

Marit Brochmann/Jostein Nesse

Møen & Saue, Georg og Sveinung Riber

Møen & Saue, Georg og Sveinung Riber

Møen & Saue, Georg og Sveinung Riber

Møen & Saue, Georg og Sveinung Riber

Bystøl Entreprenør A/S

Bystøl Entreprenør A/S

Jostein Nesse

Rørl. Ketil Aase

Rørl. Ketil Aase

Rørl. Ketil Aase

Rørl. Ketil Aase

Sigurd Ziem as

Sigurd Ziem as

Voss bygdeservice BA

Voss bygdeservice BA

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

Adr.: Utrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9625			
	Telefaks: 5651 9651			

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

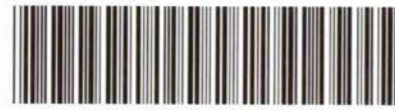
Olav Dolve Afdal
saksbehandlar

Kopi til: Marit Brochmann/Jostein Nesse, Myrdalskogen 491, 5117 ULSET
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

FOR TINGLYSING
FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

Returadresse

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

Doknr: 1522 Tinglyst: 19.07.2004 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

19 JULI 2004

VOSS TINGRETT

DAGBOKNR.: 122

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festestr.:	U.f.nr.:
1235	Voss	329	2	3	
2. Bortfestes av					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
131101144		Kari Nordanger		1/1	
3. Til					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
11511158		Foskin Nesse		1/2	
11010467		Marit Brochmann		1/2	
4. Festeavgift pr. år					
Kr 6000,-			Tomteverdi Kr 120000,-		
5. Festetid:					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.			Opprettet (dato): 7/5-04		
6. Panterrett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomte for skyldig festeavgift for de tre siste år. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomte.					
7. Supplerende tekst					
Kun opplysninger som skal tinglyses.					
VEDLEGG: AVTALE MED FORSVARET					

Sett a 4 stk. hvorav 1 for tinglysing: 529-2651-7
Pakker a 25 stk. vanlige: 529-2652-5
Pakker a 25 stk. for tinglysing: 529-2653-3
Landbruksforlaget, p.b. 9303, Grønland, 0135 Oslo, tlf. 23 15 89 20Kontraktformularet er utarbeidet februar -02 av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Ettertrykk forbudt**8. Tomtas beliggenhet**

Festet gjelder: (stryk det alternativet som ikke passer)

a) **Punktfeste** på eiendom Runde g.nr. 329, b.nr. 2
Koordinat avmerket på plankart.
x = 311106.23 y = 33938.54
Tomta gis nr. A6 i HAUGSLIA HYTTESENTER (hyttefeltets navn).

eller

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

9. Bebyggelse

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

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

10. OppsigelseFestekontrakten gjelder til den sies opp av fester.
Fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist.**11. Innløsning**

Festeren kan ikke kreve innløsning av tomte.

12. Festeavgiftens betaling og reguleringFesteavgiften betales forskuddsvis den 1. D. 1. hvert år. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres hvert år hvert 5. år. (Stryk det som ikke passer.)Festeavgiften kr 6000 er en avkastning av tomteverdi kr 120000 pr. i dag beregnet etter 5. % av tomteverdi.

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

enten

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

eller

b) Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Avgiften beregnes ved å benytte indekstallet for 0.1.1. måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for 0.1.1. måned året for ny avgift trer i kraft.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

eller

c)

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

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

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avlopsanlegg, vegger og lignende) med kr 300 000,-

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

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

14. Veg, atkomst, parkering osv.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til. Der adkomstvei eies av veiforening, må fester inngå egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett til veien. Der det ikke er vei, plikter festeren å være med på å dekke opparbeidingskostnadene til vei.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting for vei som han bruker. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

15. Råderett over tomta

Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

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

(Stryk det alternativet som ikke skal brukes)

a) Punktfeste:

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

b) Feste av et avgrenset areal:

Festeren har samme fysiske råderett over festetomta til bruk innenfor festeformålet som eier har. Trær på tomta kan likevel bare fjernes med grunneiers samtykke. Trærne er bortfesters eiendom

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert 19-6-03, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avlopsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold.

17. Byggeplikt

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

18. Overføring av festerett

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

19. Forkjøpsrett

Bortfester har forkjøpsrett til bebyggelsen ved overføring av festeretten, med unntak for overføring til nærstående familie (jf. § 8 i Lov om løysingsrettar). Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende ved overføringer i kontraktsperioden.

~~Faksten fastsettes til bygningsmessig verdi av hytte med fradrag for forringelse, uten hensyn til tomt og beliggenhet idet festetomtens markedsverdi tilhører bortfester.~~

Tomtefester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift.

20. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra fallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

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

21. Tinglysning/omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysning, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt, bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr 500,-. Dette gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

22. Kontraktsforutsetning

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

23. Andre bestemmelser

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

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

24. Underskrifter

Sted og dato: Trunde 7/5-04

Bortfesters underskrift:

Kari Nordanger

Gjentatt med blokkbokstaver:

Kari Nordanger

Festers underskrift:

Justin Nesse

Gjentatt med blokkbokstaver:

JOSTEIN NESSE

AVTALE

1. PARTER

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

2. AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

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

3. GRUNNEIERNES FORPLIKTELSER

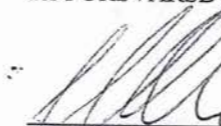
- 3.1 Grunneierne aksepterer med dette ulempene som måtte følge av Forsvarets virksomhet i og bruk av skyte- og øvingsfeltet, herunder støy- og ferdselsrestriksjoner ved øvelser. Dette gjelder både for Forsvarets nåværende og framtidige bruk av skyte- og øvingsfeltet på dagens nivå.
- 3.2 Grunneierne skal sørge for at denne avtalen blir tinglyst som hefte på avtale mellom grunneierne og hyttekjøperne. Det vil si at denne avtalen skal være del av avtale mellom grunneierne og hyttekjøperne.
- 3.3 Grunneierne er videre forpliktet til å levere relevant informasjon om nåværende og framtidig bruk av skyte- og øvingsfeltet til potensielle hyttekjøpere.

4. DIVERSE BESTEMMELSER

- 4.1 Denne avtalen gjelder så lenge Forsvaret har virksomhet i skyte- og øvingsfeltet.
- 4.2 Avtalen kan tinglyses. Kostnader til dette bæres av Forsvaret.
- 4.3 Denne avtalen består av 2 sider.
- 4.4 Avtalen er utferdiget i 5 likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder ett eksemplar hver.

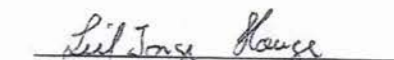
11. 8. 2003


for FORSVARSBYGG



Leif Erik Olsen
Distriktssjef
Eiendomsutvikling




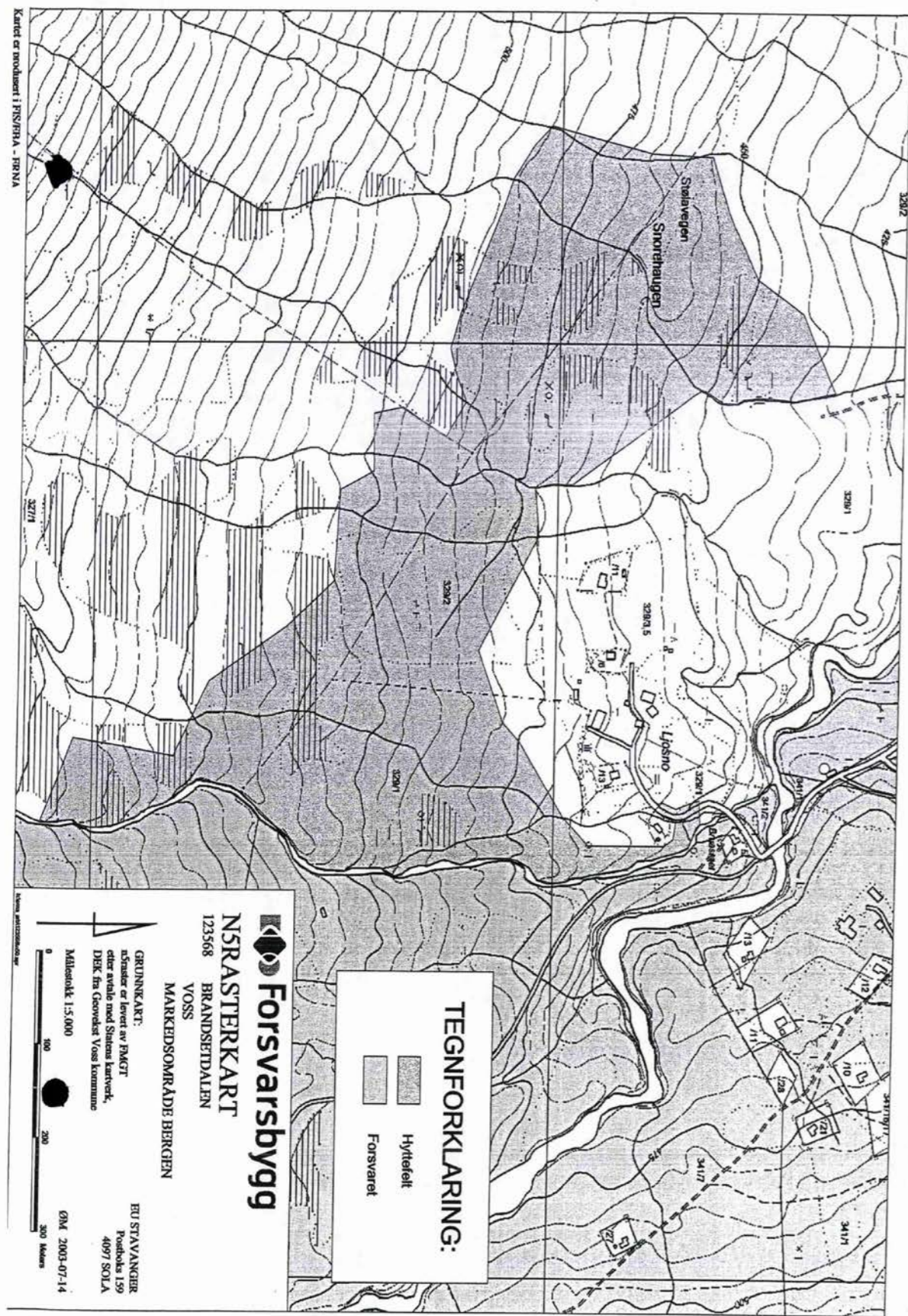
16. 7. 2003


Leif Inge Hauge
Fnr 181057
Gnr 327, bnr 2


Trygve Vidar Hauge
Fnr 200759
Gnr 327, bnr 1


Kari Nordanger
Fnr 310144
Gnr 329, bnr 2


Asbjørn Lunde
Fnr 180573
Gnr 329, bnr 1



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 eignedom (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 biopaiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhangte 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 nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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. Les mer på 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.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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 unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. 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

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.

aktiv.
Tar deg videre