Kleivavegen 298, 5706 VOSS



PROPR.NO

Selger
Helge Magnus Bjånes
95740174

Prisantydning
4 090 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4621 Gnr. 150 Bnr. 80

Innholdsrik og koselig hytte med stabbur - 14 sengeplasser. Parkering på egen tomt. Attraktiv beliggenhet!

PRISANTYDNING
kr 4 090 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 6 700 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
85kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
18kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 767kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1982



Kleivavegen 298 - Mjølfjell, Voss






















BREAD





Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Bad



Bad



Gang



Hems



Stabbur - 4 sengeplasser



Stabbur



Overbygget terrasse - inngang isolert bod











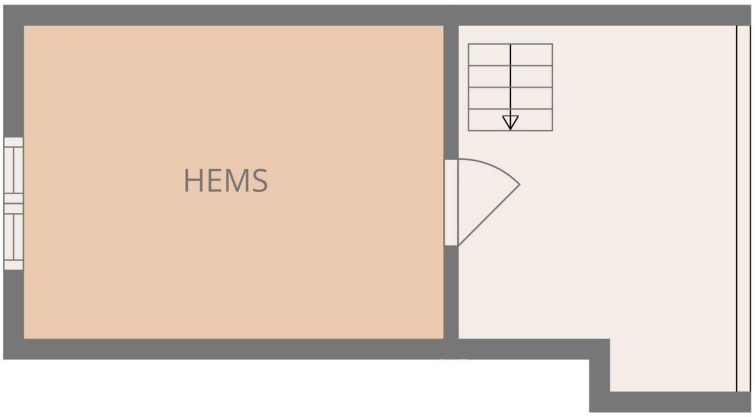






PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME. MEGLER/SELGER TAR IKKE ANSVAR FOR EVT. FEIL. INNREDNING OG FASTE INNSTALLASJONER KAN AVVIKE FRA DEN FAKTISKE INNREDNINGEN.

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME. MEGLER/SELGER TAR IKKE ANSVAR FOR EVT. FEIL. INNREDNING OG FASTE INNSTALLASJONER KAN AVVIKE FRA DEN FAKTISKE INNREDNINGEN.

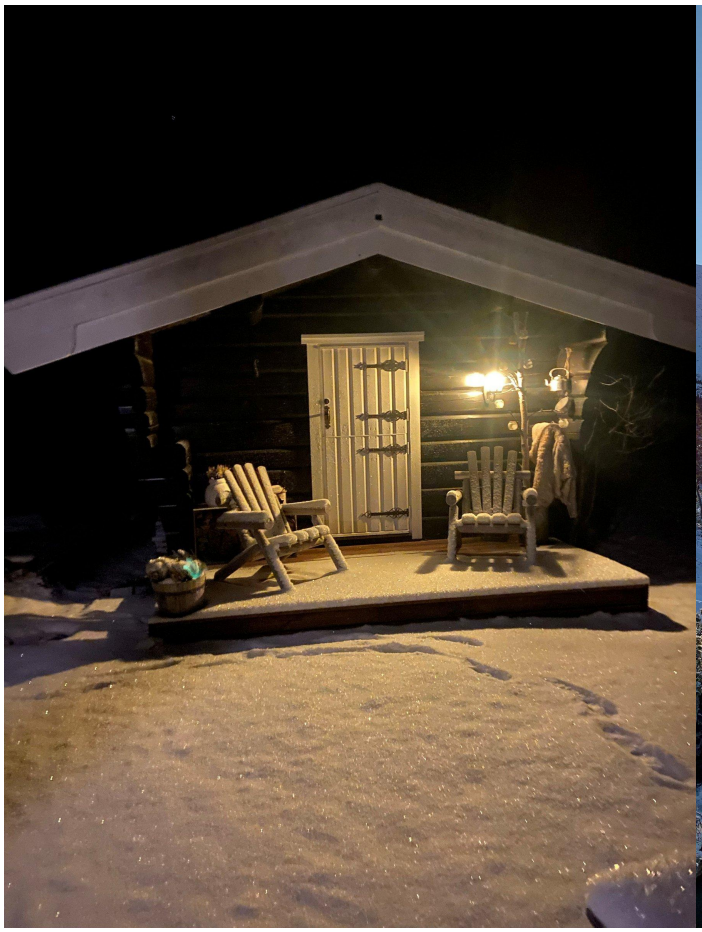
Plantegning



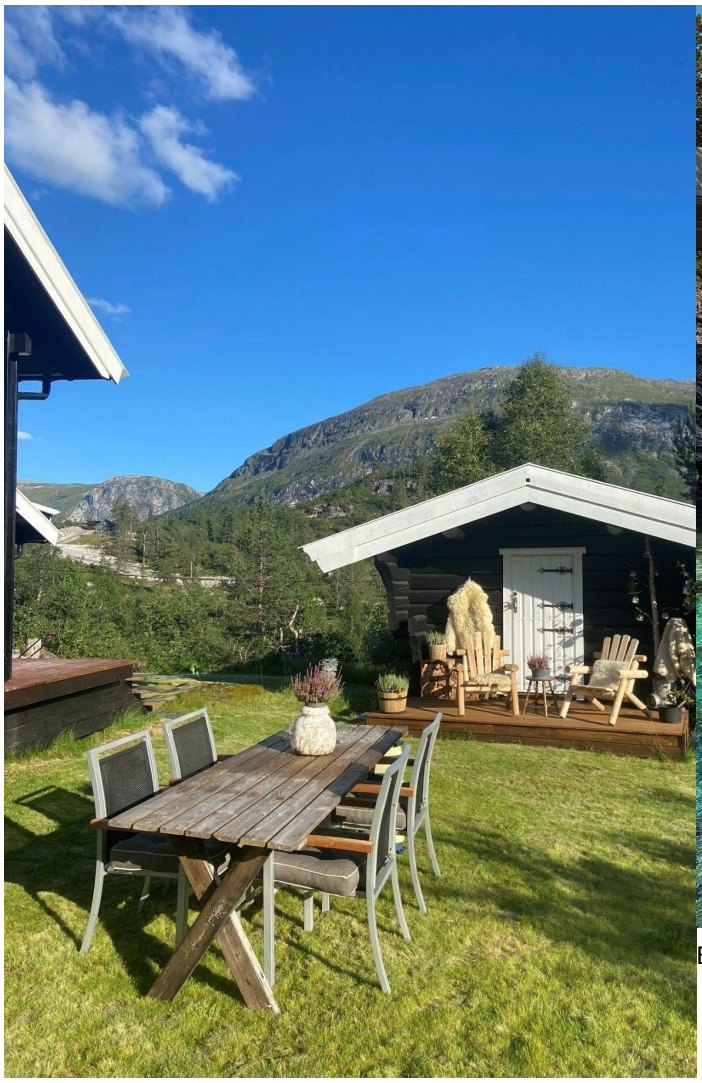
Den blå timen



Snørike vintre på Mjølfjell









Badekulpen



Slondalsvatnet



Slondalen

Om boligen

Koselig og velholdt hytte oppført i 1982. Vesentlig oppgradert i 2011 med blant annet nye vinduer, delvis ny kledning, nytt gulv, ny inngangsdør, ny taktekking og nytt bad. Hytten har innlagt vann fra eget borehull med Elvestadrør.

Hytten har en innbydende og åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en lun og sosial atmosfære. Her finner du en særpreget natursteinspeis og Jøtul vedovn som gir ekte fjellstemning. Det romslige badet er utstyrt med både dusj, badekar og vannklosett. Videre har hytten en stor og praktisk entré med varmekabler, samt inngang til egen bod/vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen byr på parkering på egen tomt med plass til 2–3 biler. Den romslige og flate tomten har en stor hage og en overbygget terrasse som kan benyttes året rundt. Med tre soverom, hems og et laftet stabbur disponerer hytten hele 14 sengeplasser – ideelt for storfamilie eller sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er plassbygget av møbelsnekker og har integrerte hvitevarer.

Hytten har en attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til Kårdal fjellstue med servering og mattilbud, samt selvbetjent matbutikk (ca. 5 minutters gange) og Ljosanbotn togstasjon (ca. 10 minutters gange). I umiddelbar nærhet finner du også en populær badekulp som gir fine muligheter for rekreasjon sommerstid.

Beliggenhet

Mjølfjell er et eldorado for friluftsliv i alle sesonger. Sommerstid byr området på flotte turstier, sykling, bærplukking og fiskevann. Vinteren gir gode muligheter for langrenn, toppturer og lek i snørike omgivelser. Området er familievennlig, sosialt og samtidig tilbaketrukket - ideelt for deg som ønsker ro, natur og kvalitetstid. 2,5 timer med bil og 2 timer med tog fra Bergen.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
102 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

119 240 kr (Omkostninger totalt)

---

4 209 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Harmonien
Kleivavegen 298, 5706 VOSS
VOSS kommune
gnr. 150, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18970-1971 **Referansenummer:** WJ1441

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 fuktsøk.

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 tjenesteyter.

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 1982 og med tilbygg fra 2001 og 2011
Eigar har hatt boligen siden 2003

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

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Harmonien - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er lagt ny shingel på hele taket som vender mot veien. Dette er gjort pga feil ved legging av shingel i sløys i forbindelse med ombygging i 2001

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.
Kledning i gavl/tilbygg fra 2011
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu på hems er fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre fra soverom til terrasse
Terrrasse i gavl med utgang fra soverom og platting i front

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, belegg og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Det er eigar som til ei kvar tid er ansvarlig for at pipe og ildsted tilfredsstiller gjeldande 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.
Det er god lufting av krypkjeller
Boligen har trekvit trappestige til hems som leder opp til hems.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad (5 kvm)
Bad fra 2011, arbeid utført via Martin Lid Trelast AS
Det er montert ny membran på golv og i dusje samt ny fliser på golv, eigar har faktura på utført arbeid
Veggene har fliser og malt panel pane. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm
Resten av gulvet har fall mellom 2-5 mm/m

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Flislagt gulv, samt flislagt vegger i dusjsone. Ellers stående panel på vegger uten noe form for tettesjikt
Det er montert membran (det var ikke membran) på golv og i dusjsone i 2015 dette er utført av Martin Lid Trelast AS
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.
Speil med lys over servant
Frosne rør på bad november 2022, skae på blandebatteri over badekar og blandebatteri i dusj. Nye blandebatteri er montert av Comfort Voss AS
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang vis a vis dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vask i stålbeslag med 2 kummer og et-greps blandebatteri

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Varmtvannstanken er på 115 liter og er montert i bod med sluk i golv

Fra 2014 kom det krav om at nye varmtvannsbereder med en effekt på over 1,5 kW skal ha fast tilkobling, jf. NEK400:823.55. Det anbefales å umiddelbart endre til fast tilkobling
Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger

Sikringskap med automatsikringer
Det er montert ny måler (AMS) i 2018
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1982, hytta ligg over terreng og det er liten fare for fuktinntrenging
Peler i betong og tresøyler
Hytta er oppført på flat tomt
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011.
Det er privat grunnboret brønn som er fra 2010
Grenn rock minirenseanlegg. Eigar har serviceavtale på renseanlegg
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2011.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Harmonien

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

Bod i stue/kjøkken er omgjort til del av bad

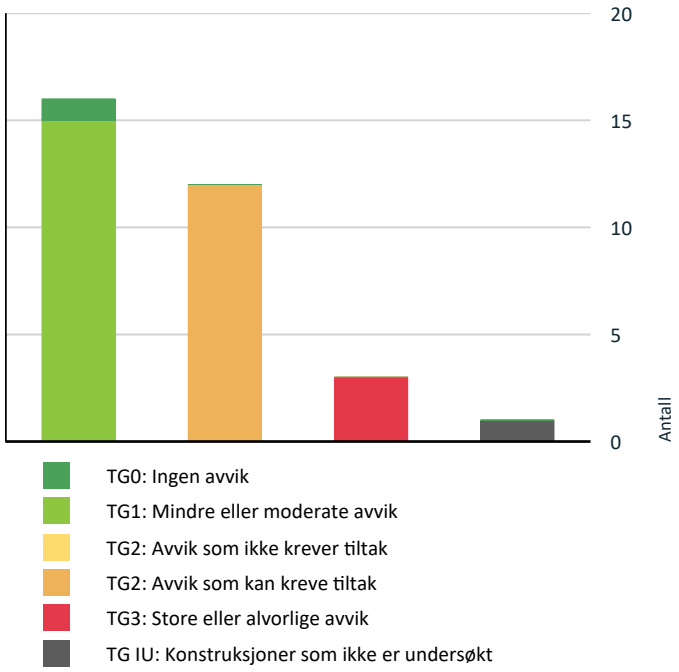
Anneks

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Sammendrag av boligens tilstand

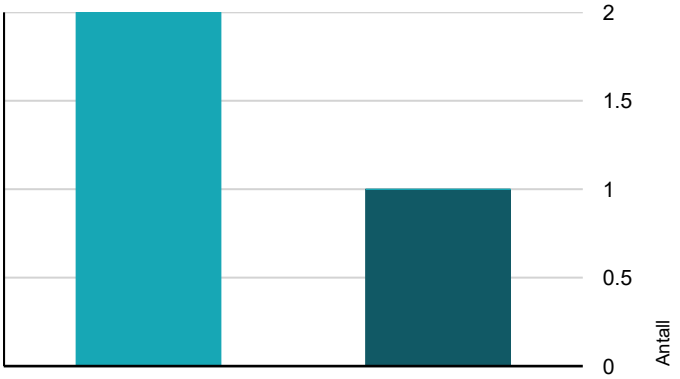
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 anneks 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.

Harmonien

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5 kvm) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5 kvm) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5 kvm) > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

HARMONIEN



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2001	Tilbygg	Tilbygg, utvida vindfang (Martin Lid Trelast AS, totalentreprise)
2011	Tilbygg	Tilbygg, langs bakside (Martin Lid Trelast AS)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er lagt ny shingel på hele taket som vender mot veien. Dette er gjort pga feil ved legging av shingel i sløys i forbindelse med ombygging i 2001

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel, eller ru-takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader
Fra tegninger er takvinkel oppgitt til 25 grader

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Skada takrenner mår skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning i gavl/tilbygg fra 2011

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu på hems er fra byggeår.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Vindu på hems

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre fra soverom til terrasse

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Skade i dørstokk, ytterdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrrasse i gavl med utgang fra soverom og platting i front

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, belegg og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Det er eigar som til ei kvar tid er ansvarlig for at pipe og ildsted tilfredsstiller gjeldande 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





TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er god lufting av krypkjeller

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Krypkjeller er definert som er risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trekvit trappestige til hems som leder opp til hems.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høgde rekkverk på hems er 0,35 meter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør endre høgde på rekkverk



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD (5 KVM)

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra 2011, arbeid utført via Martin Lid Trelast AS
Det er montert ny membran på golv og i dusje samt ny fliser på golv, eigar har faktura på utført arbeid

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD (5 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel pane. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

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



Merker i himling etter lekkasje fra pipe, fuktskader i plate. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7. Har sammenheng med lekkasje rundt pipe som er utbedra i 2024

ETASJE > BAD (5 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm
Resten av gulvet har fall mellom 2-5 mm/m

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

ETASJE > BAD (5 KVM)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Flislagt gulv, samt flislagt vegger i dusjsone. Ellers stående panel på vegger uten noe form for tettesjikt
Det er montert membran (det var ikke membran) på golv og i dusjsone i 2015 dette er utført av Martin Lid Trelast AS

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring (badekar kan flyttes)

I våtsonen over servant, ved badekar 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
Konstruksjen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for fuktskader

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk i dusjsone

Tilstandsrapport







Sluk under badekar

ETASJE > BAD (5 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.
Speil med lys over servant
Frosne rør på bad november 2022, skae på blandebatteri over badekar og blandebatteri i dusj. Nye blandebatteri er montert av Comfort Voss AS

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Røropplegg i skap under servant

ETASJE > BAD (5 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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.

ETASJE > BAD (5 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang vis a vis dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (41,8 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vask i stålbeslag med 2 kummer og et-greps blandebatteri

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Røropplegg i skal under servant

ETASJE > STUE/KJØKKEN (41,8 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 115 liter og er montert i bod med sluk i golv

Fra 2014 kom det krav om at nye varmtvannsbereder med en effekt på over 1,5 kW skal ha fast tilkobling, jf. NEK400:823.55. Det anbefales å umiddelbart endre til fast tilkobling
Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Sikringskap med automatsikringer
Det er montert ny måler (AMS) i 2018

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.
   2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

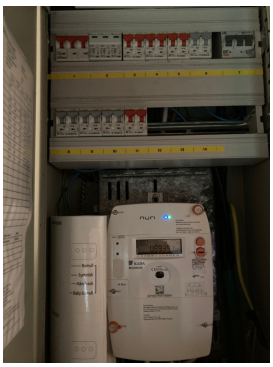
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler 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 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1982, hytta ligg over terreng og det er liten fare for fuktinntrenging

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Peler i betong og tresøyler

TG 2 Terrengforhold

Hytta er oppført på flat tomt

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011.
Det er privat grunnboret brønn som er fra 2010
Grenn rock minirenseanlegg. Eigar har serviceavtale på renseanlegg

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Benyttes av eigar

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks oppført i lafta tømmer med sperretak som er tekka med papp

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



Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

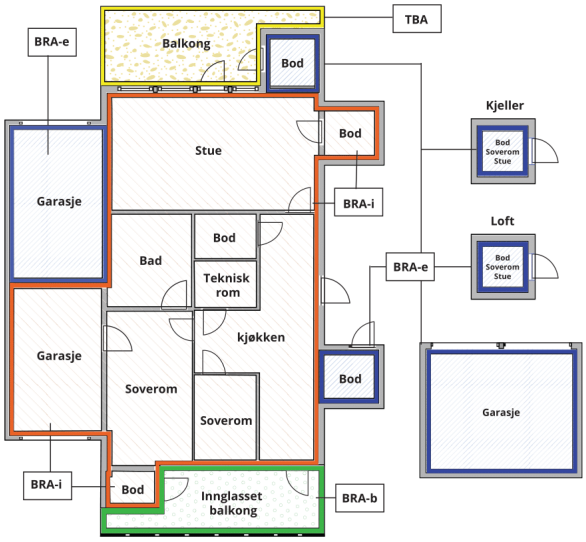
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncelle

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

Harmonien

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	85	5		90	23	4	94
Hems						10	10
SUM	**85**	**5**			**23**	**14**	**104**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang (8,5 kvm), bod (1,9 kvm), soverom (4,7 kvm), soverom 2 (6,1 kvm), soverom 3 (8,7 kvm), bad (5 kvm), gang (5,5 kvm), stue/kjøkken (41,8 kvm)	Utvendig bod (4,4 kvm)	
Hems	Hems med lav takhøgde		

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)
Terasse/platting

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Gjelder rom med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod i stue/kjøkken er omgjort til del av bad

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
Tetta rundt pipe etter lekkasje, eigar har faktura på utført arbeid som er utført av Skutle Betong AS
2022:
Ny pumpe til renseanlegg, montert av Green Rock AS
2021:
Lekkasje på bad pga frost, skade på blandebatteri ved badekar og i dusj, Nye blandebatteri er montert av Comfort Voss AS

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

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

Anneks

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

Romfordeling

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

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Harmonien	83	7
Anneks	0	13

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Helge Magnus Bjånes	Kunde
	Wibecke Simonsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	150	80		0	1766.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kleivavegen 298

Hjemmelshaver

Bjånes Helge Magnus, Simonsen Wibecke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligg i område med tilsvarende bebyggelse frå perioden.
Tilkomst på gangsti opp til hytta fra offentleg veg.
Avstand til Voss sentrum er ca 35 km.
Fint turterreng sommar som vinter med fiskevann, jaktområde og meget fint skiterreng

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg

Tilknytning vann

Privat
Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Privat
Eiendommen har avløp via minirenseanlegg av type Green Rocck

Regulering

Eiendommen ligger i et område uregulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 450 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.03.2001	Gjeld tilbygg front, vindfang	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.10.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.09.2010	Gjeld avløpsanlegg, Green Rock Norge ANS	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.11.1981		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.04.1994	Anneks (skibu/vedbu/lager)	Gjennomgått		Nei
Servicekontrakt	10.09.2010	Green Rock Norge	Gjennomgått		Nei
Løyve til tiltak	18.11.2010	Tilbygg hytte	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/WJ1441

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

Egenerklæring

Kleivavegen 298, 5706 VOSS

23 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kleivavegen 298	Kleivavegen 298	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2003

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har eid hytten og benyttet denne jevnlig siden april 2003

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Bjånes, Helge Magnus

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1) Frosne rør på badet november 2022. Lekkasje pga. frost da det lå vann i rør. Ingen skade bortsett fra blandebatteri over badekar og i dusj. Nye blandebatteri satt inn - utført av Comfort Voss/Helge Nikolaisen AS.
2) Liten lekkasje v/skorstein 2024. Utbedret av Skutle Betong AS
3) Sprekk i en flis på gulv under baderomsmøbel.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad i 2011 v/Martin Lid Trelast AS. Det viste seg at flislegger ikke hadde lagt membran. Det ble rettet opp i 2015 med membran under alle steder der det er fliser. Utført av Martin Lid Trelast AS.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Martin Lid Trelast AS, Comfort Voss/Helge Nikolaisen AS, Skutle Betong AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje fra skorstein som nevnt foran. Utbedret av Skutle Betong AS

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hytten ombygd/utvidet i 2011.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Martin Lid Trelast AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

usikker

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Plen utvidet og drenert etter fjerning av brønn. Utført av Vidar Tokvam Maskin.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vidar Tokvam Maskin

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2011

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny el-installasjon ved ombygging i 2011 utført av Horvei Elektro AS. Samsvarerklæring skal ha vært forelagt uten at vi kan finne denne. Ny pumpe til renseanlegg i 2022 installert av Green Rock AS.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Horvei Elektro AS, Green Rock AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Boret etter vann i 2010 og lagt opp til hytten ved ombygging i 2011.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Setningsskader ble rettet opp ved ombygging i 2011. Utført av Martin Lid Trelast AS.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært spor etter mus, men har aldri sett mus inne i hytten. Tettet med stålull stålull rundt vask. Utlagt åtestasjon. Ingen skade etter mus.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2011

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Påbygd/ombygd i 2011.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Martin Lid Trelast AS

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Brøyteavtale med Vidar Tokvam Maskin.
Serviceavtale vedr. renseanlegg v/Green Rock AS.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95724386

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bjånes, Helge Magnus	**2025-12-23**

Identification

bankID Bjånes, Helge Magnus

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bjånes, Helge Magnus	23/12-2025 16:12:41	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Kleivavegen 298, 5706 VOSS har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 80 i 4621 VOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.12.2025 kl. 18.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.12.2025 kl. 18.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/622-1/52 08.04.2003

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
BJÅNES HELGE MAGNUS
FØDT: 29.01.1963 IDEELL: 1/2
SIMONSEN WIBECKE
FØDT: 12.07.1962 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1909/900037-1/52 24.07.1909

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
FORBUD MOT SALG AV TOMTER TIL HOTEL, LOSJEHUS M.M.
OVERFØRT FRÅ BNR. 1 ETTER SKØYTE PÅ BNR. 5.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/695-2/52 22.06.1964

BESTEMMELSE OM GJERDE
Forbud mot næringsvirksomhet

1966/1405-1/52 22.09.1966

BESTEMMELSE OM GJERDE
Forbud mot næringsvirksomhet
Overført fra gnr 150 bnr 96
Med flere bestemmelser

2003/623-1/52 08.04.2003

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 870 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1963/1684-1/52 14.12.1963

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4621 GNR: 150

BNR: 1

1980/990013-1/52 25.03.1980 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr.150 bnr.96.

2020/1468591-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1235 GNR: 150 BNR: 80

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 4621 VOSS
Gnr: 150 Bnr: 80

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/622-1/52	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
08.04.2003	VEDERLAG: NOK 1 450 000	
	BJÅNES HELGE MAGNUS	IDEELL: 1/2
	F.NR: 290163	
	SIMONSEN WIBECKE	IDEELL: 1/2
	F.NR: 120762	

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1909/900037-1/52	**RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
24.07.1909	FORBUD MOT SALG AV TOMTER TIL HOTEL, LOSJEHUS M.M. OVERFØRT FRÅ BNR. 1 ETTER SKØYTE PÅ BNR. 5. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1964/695-2/52	**BESTEMMELSE OM GJERDE**
22.06.1964	Forbud mot næringsvirksomhet
1966/1405-1/52	**BESTEMMELSE OM GJERDE**
22.09.1966	Forbud mot næringsvirksomhet Med flere bestemmelser Overført fra gnr 150 bnr 96
2003/623-1/52	**PANTEDOKUMENT**
08.04.2003	BELØP: NOK 870 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1963/1684-1/52	**REGISTRERING AV GRUNN**
14.12.1963	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4621 GNR:150 BNR:1
1980/990013-1/52	**SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
25.03.1980	gnr.150 bnr.96.
2020/1468591-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:1235 GNR:150 BNR:80

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Kleivavegen 298, 5706 VOSS har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Martin Lid Trelast A/S
Brynalii 140

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
10/1197 - 20260/10	TE	STK	GBNR 150/80		18.11.2010

LØYVE TIL TILTAK UTAN ANSVAR – TILBYGG HYTTE PÅ GNR. 150 BNR. 80

Sak D FPL 462/10

Søknad om løyve til tiltak er motteke her 25.08.10, komplett 15.11.10

Gjeld:	***Tilbygg til hytte***
Gnr/Bnr.:	***150/80***
Byggestad:	***Mjølfjell***
Tiltakshavar:	***Helge Bjånes***

1. Søknaden gjeld:
Tilbygg til eksisterande fritidsbustad.

2. Fakta om saka:
Tiltaket er nabovarsla jf pbl § 21-3. Det føreligg ikkje merknader til saka.

Følgjande kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket:
- D1, situasjonsplan i 1:500, datert 12.11.10
- E 1, fasadeteikningar i 1:50, datert 12.03.10, motteken 15.11.10
- E2, planteikning i 1:50, datert 20.06.10, motteken 15.11.10

Bruksareal for omsøkt bygning (BRA): 11 m^2 (totalt 82 m^2)
Bebygd areal for omsøkt bygning (BYA): 12 m^2 (totalt 106 m^2)

3. Vurdering av søknad:
Det er søkt som løyve til tiltak med ansvarsrett, men kommunen vurderer tiltaket til å oppfylle krava for søknad utan ansvar, og viser spesielt til at våtrom i fritidsbustader med berre ein brukseining er unntatt ansvar og kontroll.

Det føreligg godkjent utsleppsløyve og kloakkanlegg på tomta, jf. sak 09/1188.

Det er ikkje køyreveg fram til fritidsbustaden. Med byggeløyve kan ein jf motorferdslelova § 3 på vinterføre drive nyttekøyring knytt til bygging utan å søkje

kommunen i normal byggeperiode. I Voss kommunen er normal byggeperiode inntil 2 vintrar.
All barmarkskøyring i utmark skal søkjast kommunen.

Vedtak:

Ein viser til saksutgreiinga.
I medhald av § 20-2 i plan- og bygningsloven blir det gitt byggeløyve for tilbygg på gnr/bnr 150/80 i samsvar med søknad, med følgjande atterhald og merknader:

1. Plassering skal skje i høve til godkjent situasjonsplan. Det tillatast maksimalt avvik i plassering; horisontalt: 0.30m, vertikalt: 0.50m.

2. Når byggearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon føreligg skal det anmodast om ferdigattest, jfr. § 21-10 i plan- og bygningsloven.

3. Det skal betalast byggesaksgebyr på kr 2654-. Gebyrkrav blir ettersendt.

4. Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningsloven med underliggjande regelverk.

Er ikkje arbeidet igangsett seinast 3 år etter at søknad er sendt kommunen fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9.
Kommunen kan til eikvar tid i løpet av byggesaka, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf pbl § 25-2.

Vedtaket kan påklagast, jf plan og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jf forvaltningslova § 29.
Vi gjer merksam på ein klage kan medføre at vedtaket blir oppheva. Vi rår dykk difor til å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.

Med helsing

Olav Dolve Afdal
Fagleiar

Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

Kopi til: Helge Bjånes, Våkleivbakken 137, 5155 BØNES

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Postboks 53, 5701 Voss
Tlf. 56 51 96 00 – Telefax 56 51 96 54

ark. : L40
saksb.: CRL
94007655.TD1/TE94/SAK
journ.: 94/00593

Rolf Steen Tindlund
Storheia 54
5046 RÅDAL

Voss, den 22.04.94

Melding om teknisk sjef sitt vedtak 22.04.1994 i

SAKSNR. d94.0077

Journal nr 94/00593
Arkiv L40 Byggemelding 94.048

Søknad om : UTHUS - NYBYGG

Søknad datert: 25.03.1994 mottatt: 05.04.1994.

Vedlegg : Teikningar,nabovarsel og kart

Stad : Mjølfjell
Eigedom : gnr 00150 bnr 0080
Byggherre : Rolf Steen Tindlund
Meldar : Rolf Steen Tindlund

Vedtak: Søknaden vert godkjend med desse atterhalda:

1. Gebyr for byggesaksbehandling skal vere betalt.

Rett utskrift : C. Lorentzen.
Christen Lorentzen
ingeniør

Kopi :

Før tiltaket vert sett i verk må eventuelle vilkår vere oppfylte.

Dette vedtaket er gjort av teknisk sjef i medhald av delegasjon. Vedtaket kan påklagast, sjå forvaltingslova §§ 27-36 og plan- og bygningslova § 15. Mogeleg klage vert å sende teknisk hovudutval seinast 3 veker etter at klagaren er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos teknisk sjef.

VOSS KOMMUNE
Teknisk etat

Rolf Steen Tindlund
Storheia 54

5239 RÅDAL

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
01/00496-002	TE	TH	BYGG 150/80		04.04.01

SVAR PÅ MELDING - TILBYGG HYTTE GNR. 150 BNR. 80

Melding er motteke her23.03.01.

Gjeld:	***Tilbygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)***
Gnr/bnr:	***150/80***
Areal:	***Bebygd areal: m^2, bruksareal: m^2***
Byggjestad:	***Mjølfjell,***
Tiltakshavar:	***Rolf Steen Tindlund***

Viser til dykkar melding av eit arbeid i medhald av §86/86a.i plan- og bygningslova.

Kommentar

Etter plan- og bygningslova § 86/ §86a, har kommunen ingen merknader til meldinga.

Fylgjande må etterkomast:

1. Byggesaksgebyret skal betalast.

2. Alt byggjearbeid skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

3. Tiltakshavar skal skriftleg varsla kommunen når arbeidet vert sett i gang, og når det er ferdig.

Er ikkje arbeidet igangsett seinast 3 år etter at meldinga er sendt kommunen, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslova § 96.

Adr.: Uttrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

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

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

Bankgiro: 8200 06 90100
Postgiro: 0805 57 89607
Foretaksnr. 960 510 542

Vedtaket kan påklagast, jfr. plan- og bygningslova § 15 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jfr. forvaltningslova § 29.

Med helsing

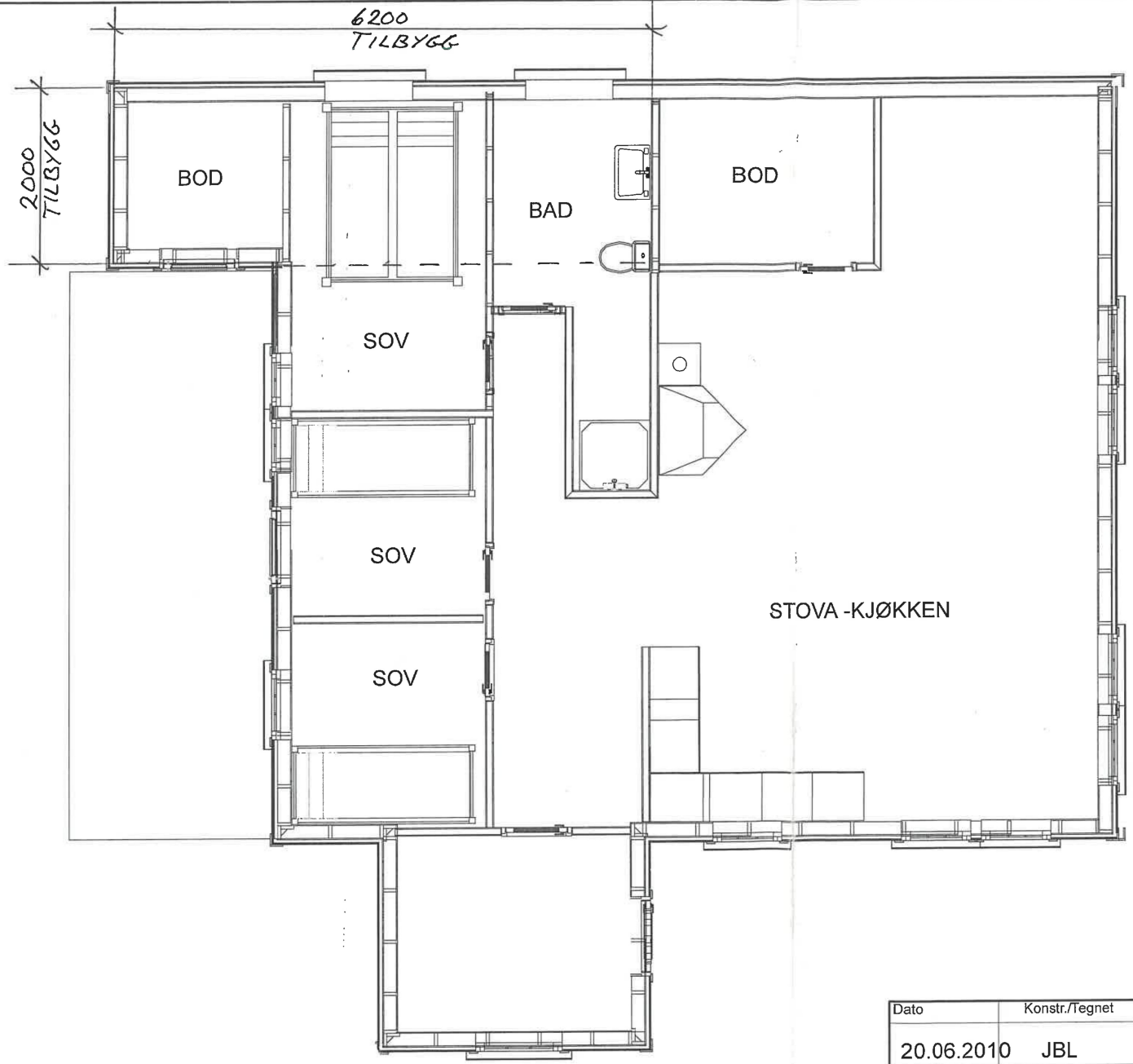
Tone Handegård

Tone Handegård
byggesaksbehandlar

Kopi til: Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Powered by http://www.multicad.no

E2



BYA 94,5 m2

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
20.06.2010	JBL		1 : 50	

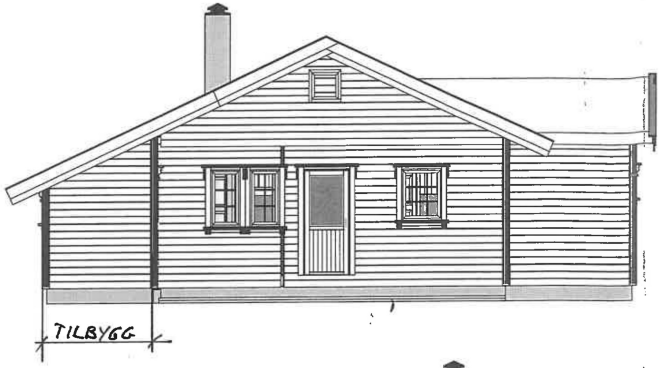
TILBYGG HYTTE
HELGE BJAANES

Erstatning for:	Erstattet av:

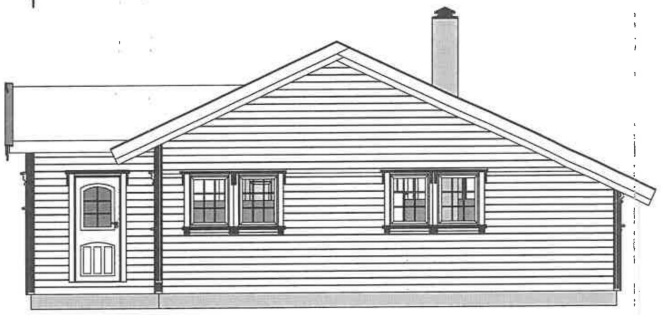
Henvisning:	Beregning:	

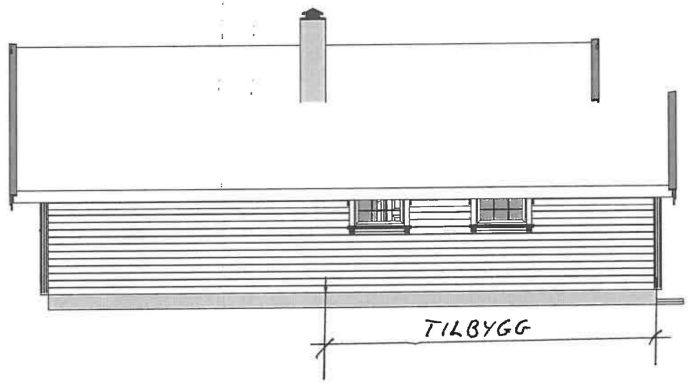
Powered by https://www.multicad.no

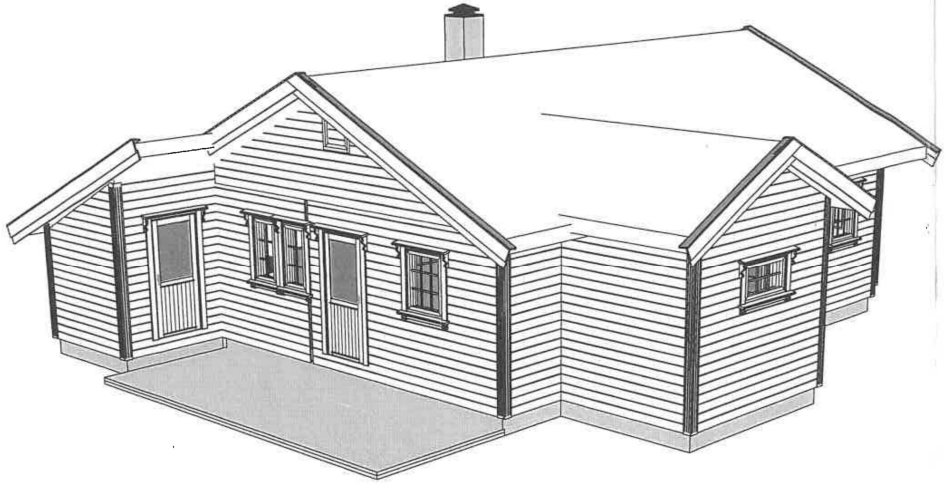
E1











Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
12.03.2010	JBL			
TILBYGG HYTTE HELGE BJÅNES			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

GREEN ROCK NORGE ANS
Hordnesveien 260

5244 FANA

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
09/1188-5	TE	OHB	GBNR 150/80		10.09.2010

AVLØPSANLEGG - NYBYGG PÅ GNR 150 BNR 80
FERDIGATTEST

Jfr. saksnr D FPL 244/09

Løyve er gjeve 11.08.2009.

Gjeld:	***Avløpsanlegg for svart avløpsvatn***
Gnr/Bnr:	***150/80***
Byggestad:	***Mjølfjell. 5700 VOSS***
Tiltakshaver:	***Helge Bjånes***
ANSVPRO:	*GREEN ROCK NORGE ANS*
ANSVKUT:	*GREEN ROCK NORGE ANS*
ANSVKPR:	*GREEN ROCK NORGE ANS*
ANSVUTF:	*GREEN ROCK NORGE ANS*
ANSVSØK:	*GREEN ROCK NORGE ANS*

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

Med helsing
Ole-Harald Bleikli
Ole-Harald Bleikli
Saksbehandlar

Kopi til: Helge Bjånes, Våkleivbakken 137, 5155 BØNES
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Adr.: Uttrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh. 5651 96??
Telefaks: 5651 9651

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

Bankgiro:
3201 46 70954

Foretaksnr.
960 510 542

Vedlegg 2



GREEN ROCK NORGE

SERVICEKONTRAKT

Det er i dag inngått kontrakt mellom

Helge Bjånes Gnr. 150 Bnr. 80 på Mjølfjell i Voss Kommune (anleggseier)

og

GREEN ROCK NORGE ANS (leverandør)

om drifts- og vedlikeholdsservice av **GR iisi Sako 6 avløpsrenseanlegg.**
Drifts- og vedlikeholdsservice utføres i henhold til forskrifter fra leverandøren.

Kontraktens varighet:
Kontrakten er gyldig fra dato 30.07.2010 og løper inntil den blir sagt opp. Oppsigelsestiden er 6 mnd.
Ved evt. oppsigelse vil kommunen bli underrettet om dette og kan da gå inn med tiltak.

Betingelser og forberedelser :
Anleggseier forplikter seg til å følge leverandørens drifts- og vedlikeholdsinstruks.

Drifts- og vedlikeholdsservice vil bli utført 1 gang pr. år av leverandøren eller service firma som leverandøren har avtale med.

Anleggseier vil bli underrettet i god tid før neste service besøk. Lokket på anlegget skal være fritt for overdekking og det skal være fremlagt spyleslange til anlegget når service personell ankommer.

Leverandør utfører følgende drifts- og vedlikeholdsservice:

- Kontrollerer renseanleggets funksjon. Kontrollerer dyser. Sirkulasjonspumpe demonteres og rengjøres.
- På anlegg med innebygget kjemikaliedosering kontrolleres doseringspumper og evt. andre pumper.
- På anlegg med Aqua Stone kontrolleres forbruket av steiner på anlegget. (der skal være 1 Aqua Stone i egen beholder i hver toalettskål påkoblet anlegget til en hver tid))

GREEN ROCK Norge ANS Tel: +47 95 98 89 88 Org.nr: 980 889 769 e-mail : post@greenrock.no
Hordnesveien 260
5244 Fana

www.greenrock.no

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.