

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

Mobil 481 95 495
E-post vegard.fjose@aktiv.no

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 400 000,-
Omkostn.: Kr 161 350,-
Total ink omk.: Kr 6 561 350,-
Selger: Therese Nesse
Kjetil Hansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 128/133 kvm
Tomtstr.: 1406.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 213, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1507240072

Meget flott fritidsbolig med gjennomgående god standard | Stor tomt | Fantastisk utsikt | Flotte turmuligheter i området.

Litrane 291 er en innholdsrik fritidseiendom med god standard og moderne kvaliteter. Hytten er en arkitekttegnet hytte levert av Eikås hytter. Hyttens overflater består i hovedsak av beiset furupanel på vegg og 1-stavs eikeparkett i gulv. Hytten ligger fint til på en romslig tomt med flott utsikt og meget gode solforhold. Hytten vil passe fint for en familie med fire soverom, 1,5 bad og eget vaskerom. I første etasje kan stuen innredes med to ulike soner i tillegg til spisestuen. I stuen er det montert peis med skiferbelagt pipe som står i fin kontrast til naturen rundt. Kjøkkenet har meget god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 56 kvm. På loftet har du en fin loftsstue med plass til sofagruppe og tv-benk.
Velkommen til visning!

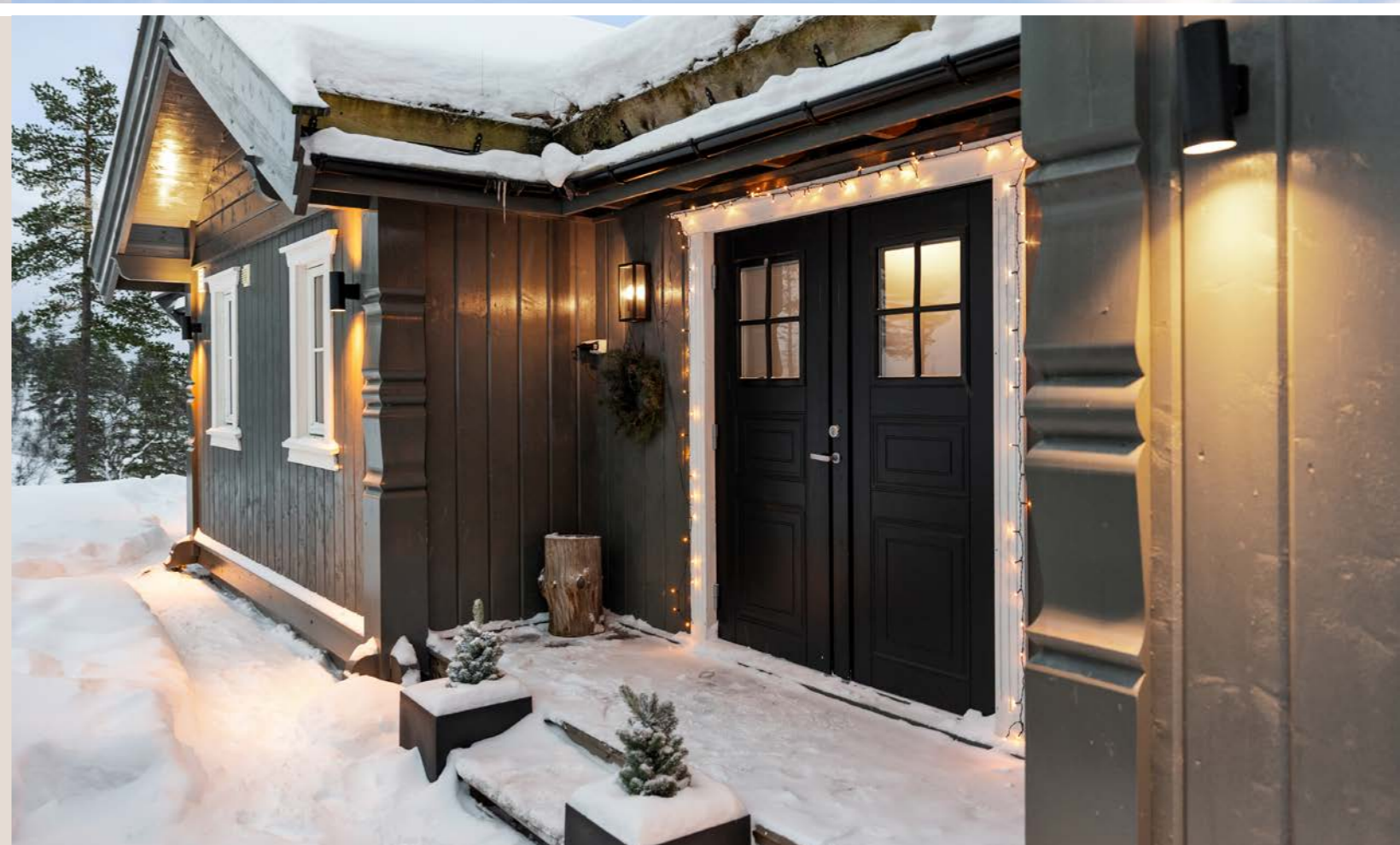


Innhold

Velkommen	2
Plantegning	40
Om eiendommen	44
Nabolagsprofil	56
Egenerklæring	78
Energiattest	83
Forbrukerinformasjon	118
Budskjema	119



Hytten er en arkitekttegnet Eikås hytte.





Flislagt entré og gang med garderobeplass.





Like innenfor gangen er hyttens vaskerom.



Hyttens overflater består av behandlet furupanel på vegger og 1-stavs eikeparkett på gulv.







Sentralt plassert i stuen er det peis med skiferbelagt pipe.

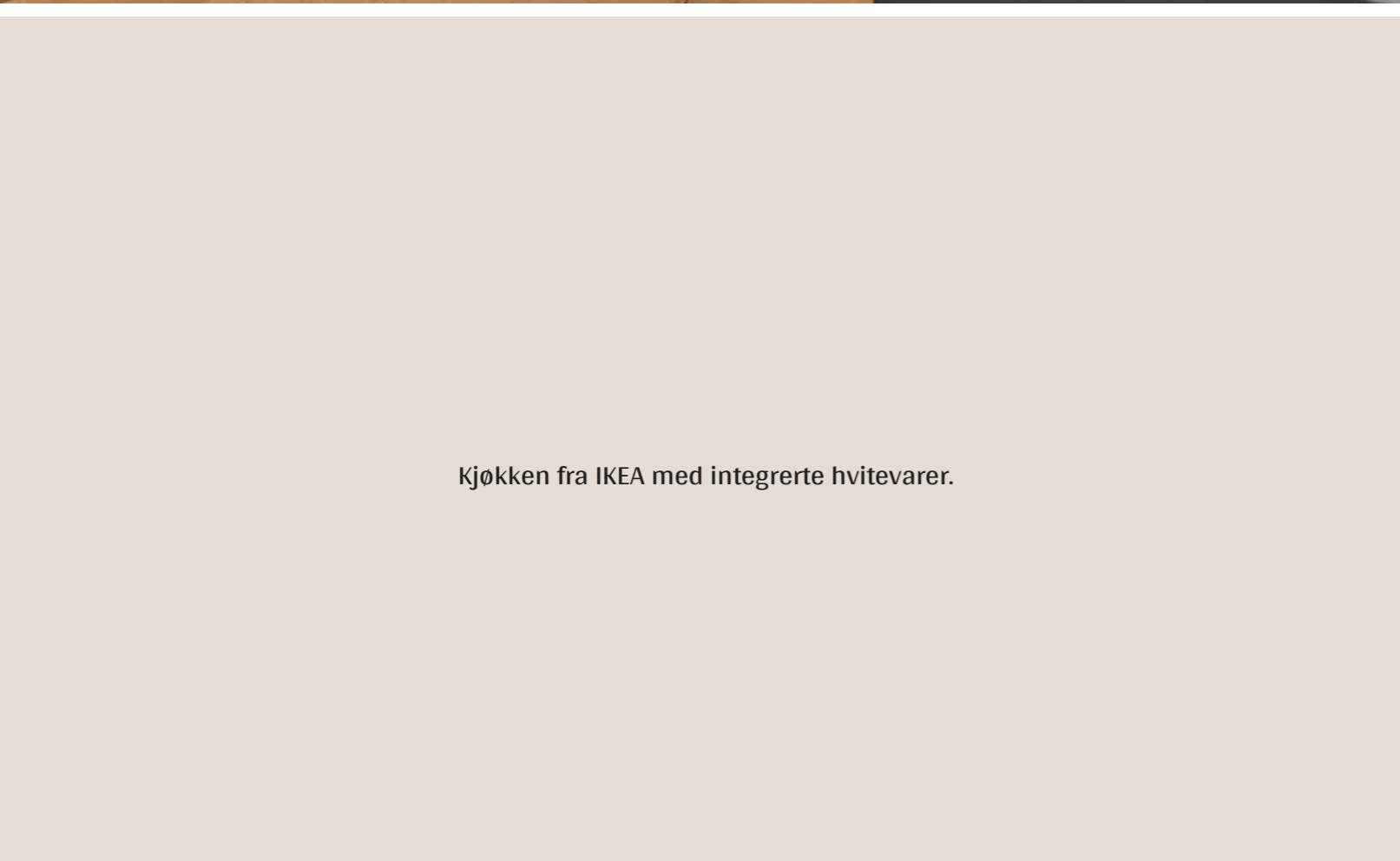


Spisestue





Det er rikelig med skap- og benkeplass.



Kjøkkenen fra IKEA med integrerte hvitevarer.





Fra spisestue/kjøkken er det utgang til terrasse.





Gang med adgang til to soverom og ett bad i første etasje.



Lekker bad med fliser i gulv og i dusjsone.







Det andre soverommet i første etasje.





Toalettrom i loftsetasjen.





Det er to soverom oppe, begge på 5,7 kvm.







Tomten har gode solforhold og flott utsikt. Året rundt er dette et eldorado for en aktiv familie som liker å feriere tett på naturen.



Plantegning

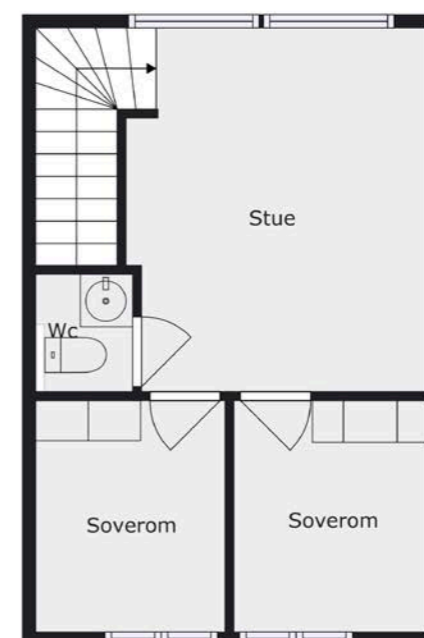
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 m² Vindfang (4,1kvm), garderobe (5,7kvm), teknisk-rom (5,5kvm), kjøkken (16kvm), stue (28,9kvm), bad (5,6kvm), gang m/trapp (3,6kvm), soverom (10,6kvm), soverom 2 (8,1kvm), bod under trapp (2,9kvm).

2. etasje

BRA-i: 30 m² Loftstue (13,8kvm), soverom (5,7kvm), soverom 2 (5,7kvm), toalettrom (1,5kvm).

BRA-e: 5 m² Utvendig bod (5,2kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Platting ved inngang, areal ca. 4 kvm.

Terrasse i gavl/front, areal ca. 56 kvm.

Ikke målbare arealer

Arealet må minst ha 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 minst er 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å

kontrollere BRA da innervegger, sjakter er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1406.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiende tomt.

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, naturlig avrenning fra tomten. Støpt ringmur med plate på mark med 25 cm isolasjonsplast, radonduk med påstøp. Isolert langs utvendig mur mot kuldeslag. Forsterket fundament der det er belastningspunkt. Tomten er opparbeidet.

Beliggenhet

Fantastisk beliggende fritidseiendom på Litrane. Litrane finner du ca. 20 minutter unna sentrum av Voss med bil og 1 t, 50 minutter fra Bergen sentrum. Hytten ligger 689 moh. og er omkranset av flotte turområder og vestlandsk fjellandskap. Utsikten fra hytten er helt utrolig. Fra hytten kan du se helt inn på Hangurstoppen og ellers fryde deg over det vakre landskapet du befinner deg i!

Setter du deg i bilen og kjører ca. 12 minutter i retning Voss kommer du til Voss Ski- og Tursenter. Anlegget byr på en rekke preparerte konkurranseløyper, lysløyper og turløyper. Her har du gode muligheter til å la skigleden blomstre. For de minste er det opparbeidet et flott område for skilek og aking. Klarer du ikke legge fra deg skiene når

våren kommer kan du likeså ta med rulleskia. Ellers er det flere flotte ski- og toppturer i området Bordalen hvor du kan utforske urørt natur sommer og vinter. Her er det bare fantasien som setter grenser.

Vil du ha enda flere skimuligheter? Da kan du kjøpe til knutepunktet på Voss. På perrongen finner du Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier på sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning.

Vossevangen tilbyr flere attraktive arrangementer året rundt. Her har du Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og Voss Cup for de minste. Vossevangen har du et rikt utvalg av diverse klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, vinmonopol, apotek og dagligvareforretninger. Det er også flere fine kaféer og restauranter som tilbyr rikelig med god mat og hyggelig betjening. Kjekke aktiviteter for familien i sentrum kan være Voss Bowling med tilhørende lekeland eller Vossabadet med vannsklie, stupebrett og flere basseng.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, Eikås ru 22x198 mm gran.

Takkonstruksjon med mønedrager.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminium teknet karmtre utvendig. Sidehengslet.

Svarte ytterdører (2-fløyet). Hovuddører fra Gilje fjell med klar glass.

Dør i front fra stue og i gavl fra kjøkken til terrasse.

Tettpanel dør til utvendig bod.

Terrasse i gavl/front med dør fra kjøkken og stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I januar 2024 oppstod det en skade som følge av at vi uaktsomt ikke hadde stengt kranen skikkelig igjen på badet før vi forlot hytten. I løpet av en 6-ukers periode, da hytten ikke var i bruk, førte tilførsel av små drypp med vann til at avløpet

frøs. Dette resulterte i at vannet steg tilbake og forårsaket oversvømmelse på badet. Vannet spredte seg videre til nærliggende rom - gangen, soverommet vegg i vegg og deler av stuen. Skaden ble håndtert som en forsikringssak, hvor alt gulv ble fjernet, tørket grundig, og ny parkett ble lagt i de berørte områdene. Alle nødvendige utbedringer ble profesjonelt utført i etterkant av skaden.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Steinsetting av peisen er gjort av oss (hjemmelshaver).

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrassen er bygd av oss (hjemmelshaver).

Innhold

Hytten går over to plan med hovedetasje og loft. Hovedetasjen inneholder entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom. På loftet er det loftsstue, to soverom og toalettrom. I tillegg er det en sportsbod utvendig.

Standard

Velkommen til Litrane 291. Innholdsrik fritidseiendom med god standard og moderne kvaliteter. Hytten er en arkitekttegnet hytte levert av Eikås hytter. Hyttens overflater består i hovedsak av beiset furupanel på vegg og 1-stavs eikeparkett i gulv. I entré, gang og våtrom er det fliser i gulv. Overflatene setter et moderne, men samtidig koselig

preg på hytten.

Utvendig har du en ekstern bod og en større terrasse. Boden måler ca. 5 kvm og her kan du oppbevare diverse utstyr og redskaper. Terrassen har adkomst fra spisestuen. Terrassen måler ca. 56 kvm og strekker seg langs sør og vest siden av boligen. Fra terrassen kan du nyte ettermiddags og kveldssolen og den fantastiske utsikten.

Det første som møter deg når du kommer inn i boligen er en flislagt entré med varmekabler i gulv. Fra entréen er det adkomst til gang med god garderobeplass til yttertøy og sko. Like innenfor gangen er det vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vvb og benkeplass.

Fra entré/gang er det videre adkomst til hyttens sosiale sone. Stuen er delt inn i flere soner. Den første sonen er perfekt å innrede med en sittegruppe hvor du kan lese en god bok samtidig som du kan nyte den flotte utsikten til omkringliggende fjell. I den andre sonen har du plass til en større sofagruppe med plass til familie og venner. Sentralt plassert i stuen er det montert peis med skiferbelagt pipe som står i en fin kontrast til fjellet Gråsida på andre siden av dalen. Det er her en meget god takhøyde og store vindusoverflater som sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp.

I spisestuen er det god plass til et større spisebord med plass til hele familien. Vis-à-vis spisestue finner du hytten kjøkken. Dette er et lekkert kjøkken levert fra IKEA. På kjøkkenet har du en stor benkeplate og rikelig med skap-plass. Kjøkkenet er utstyrt med vask i porselen m/ 2 kummer, oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og stekeovn.

I hovedetasjens nord-vestlige del finner du to soverom og ett bad. Baderommet er flislagt i gulv og i dusjsone, ellers er det panel på vegg. Det er varmekabler i gulv og badet er utstyrt med dusjnisje, vegghengt-toalett, baderomsmøbel med servant i stein.

De to soverommene er på henholdsvis 10,6 kvm og 8,1 kvm. Begge rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og kommode. Hovedsoverommet har adkomst til et garderobesrom/bod under trappegangen til andre etasje.

I andre etasje kommer du først til en loftstue med plass til sofagruppe og tv-benk. Herfra har du også en nydelig utsikt til omkringliggende fjell. Fra stuen har du adkomst til ett toalettrom og to soverom. Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant i stein. De to soverommene er begge på 5,7 kvm.

Hytten holder god standard og reflekterer hyttens byggeår. Perfekt familiehytte med moderne kvaliteter. Velkommen på visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i stål.
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra

taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Dører:

Svart ytterdør (2-fløyet). Hoveddør fra Gilje Fjell med klart glass.

Dør i front fra stue og i gavl fra kjøkken til terrasse.

Tettpanel dør til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Dører må justeres.

Gjelder dør fra kjøkken til terrasse.

1.etasje>Bad - Overflate gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm/m i våtsone.

Vurdering av avvik:

Mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak:

Fremskaff dokumentasjon om mulig.

1.etasje>Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak:

Fremskaff dokumentasjon om mulig.

1.etasje>Bad - Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/

ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

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

Loft > Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med fliser på gulv. Panel på vegger og tak.

Innredet med veggmontert toalett og servant (stein).

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen forhold ved eiendommen som er vurdert til Tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

0980695

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming:

- Elektrisk oppvarming (panelovner o.l).

- Vedovn.

- Elektriske varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Det er opplyst i energiattesten fra hjemmelshaver at det målte energibruket pr år er på 9 547 kWh.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 400 000

Kommunale avgifter

Kr 1 453

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var kr. 768,-.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 783

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Det er ikke blitt opplyst om faktisk beløp for tidligere år.

Formuesverdi primær

Kr 1 875 000

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til veiavgift, velforening, privat vann- og avløp, strøm, renovasjon, fyring/

brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Renovasjonsgebyr faktureres fra BIR, fordelt på 2 terminer. Årlig renovasjonsgebyr kr. 3.646,-.

Kostnader til veiavgift, privat vann- og avløp og velforening følger under de respektive punkter i salgsoppgaven.

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Vetlestølen og Litrane Hyttelaug:

Vetlestølen og Litrane Hyttelaug er stifta av hytteeierer som gjennom kjøp av tomter i Vetlestølen og Litrane Hyttegrend har bruksrett til vei og areal i høve med godkjente reguleringsbestemmelser for området Kvitno på Bordalen i Voss kommune.

Hytteeierlaget sitt formål er å administrere samt sikre medlemmene sine felles interesser i området sitt areal og evt. felles anlegg i samsvar med disse vedtekter, og fremme samhold og godt naboskap alle hytteeiere i mellom, samt samarbeid i saker som angår lagets interesser (tur og skiløyper etc.)

Resultatregnskap 2023 viser:
Sum inntekter stort kr. 1.109.793,-
Sum Kostnader stort kr. 1.082.823,-
Årsresultat stort kr. 26.960,-.

Velforeningens vedtekter ligger vedlagt senere i prospektet.

Vannavgift

Kr 14 778

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Hjemmelshaver informerer om at vannavgiften betales over to terminer.

Det er i tillegg pålydene innskudd i VLH vann og avløp stort kr. 30.000,- som følger eiendommen.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Vetlestølen og Litrane Hyttelaug

Organisasjonsnummer

999069509

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 63 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/213/63:

27.06.2023 - Dokumentnr: 674683 - Jordskifte
22-022198REN-JHOD/JVOS Vetlestølen Litrane
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2013 - Dokumentnr: 73994 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:213 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1192703 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:213 Bnr:63

26.05.2023 - Dokumentnr: 539928 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:213 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:213 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:214 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for - hytte, gbnr 213/63 datert 25.05.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.05.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er koblet til privat Vann og avløp i VLH vann og Avløp SA.
VLH Vann og Avløp SA driver etter selvkost prinsippet. Styret i selskapet opplyser om at anlegget er p.t i god stand og blir godt vedlikeholdt i tråd med de kravene som gjelder. vann- og avløps laget kjøpte anlegget fra konkursboet til avløpsselskapet som grunneier eide. Tidligere grunneier har varsel søksmål mot nåværende eiere av vann- og avløpslaget. Ny eier vil ikke bli berørt av

dette. Konferer megler for mer informasjon.

Det er privat vei til eiendommen. Eiendommen er tilknyttet Kvitnamarksvegen veglag. Kvitnamarkvegens veglag omfatter alle eiendommer som ligger langs den private veien. Styreleder i veilaget informerer: Årlige avgifter til brøyting og vedlikehold er estimert til ca. kr.25.000,- pt.

Planlagt fremtidig vedlikehold avgjøres av årsmøtet, men for i år planlegges et prosjekt som vil bety kostnader på rundt 10 000 for gjeldende eiendom. Disse investeringene vil ha være fordelaktig mht drift og vedlikehold framover. Det er tinglyst veirett på eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Fritidsbolig.

Kommuneplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer
Delareal 1 407 kvm
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnF8 2011
Delareal 1 407 kvm
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Id 2019004

Navn
Plantype
Status

Ikrafttredelse
Delarealer
Delareal 234 kvm
KPHensynsonenavnSnøskred aktsomhetszone
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Id 12352011006
Navn Kvitno II
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.10.2012
Delarealer
Delareal 1 407 kvm
Formål Fritidsbebyggelse

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

160 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

161 350 (Omkostninger totalt)

176 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

179 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 561 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 576 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 579 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 161 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse

4 500 Kommunale opplysninger

21 500 Markedspakke

5 990 Oppgjørshonorar

2 000 Overtakelse

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 156 390

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

Oppdragsansvarlig

Vegard Fjose

Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig /

Partner

vegard.fjose@aktiv.no

Tlf: 481 95 495

Aktiv Voss AS, Skulegata 2

5700 Voss

Tlf: 481 95 495

Salgsoppgavedato

17.01.2025

Nabolagsprofil

Litrane 291

Høyde over havet

689 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	23 min 13.5 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	25 min 14.9 km
🚆 Kvitno Linje 953	8 min 3.2 km
🚆 Kvitno sør Linje 953	8 min 3.5 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 57 min
Stavanger	5 t 30 min

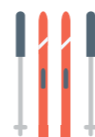
Ladepunkt for el-bil

🚗 HMV Bilsenter	20 min
🚗 AMFI Voss	20 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.2 km
- 37 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Kjøretid: 23 min
- Skitrek i anlegget: 10



Aktiviteter

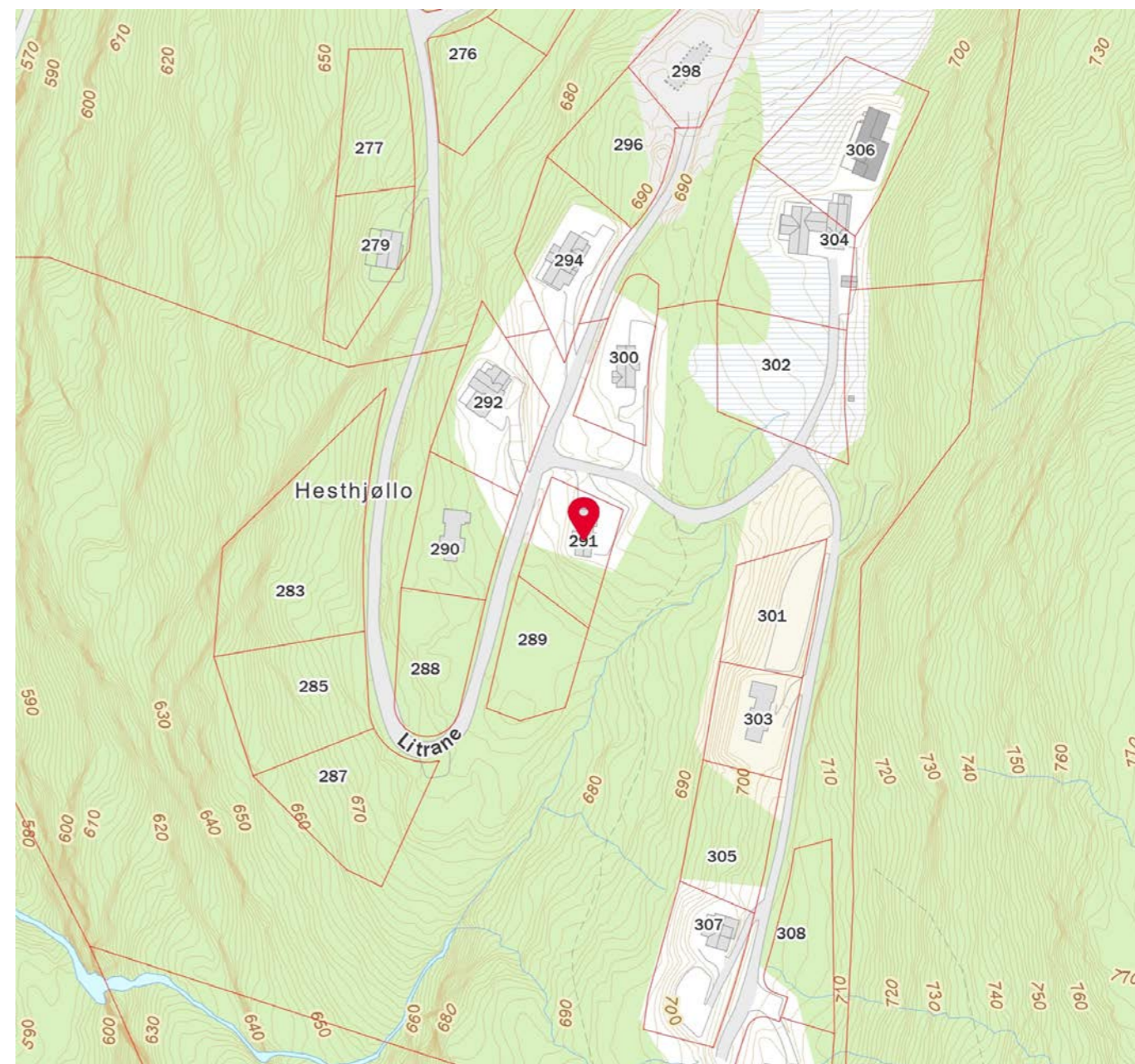
Husdyrparken	8 min
Voss Bowling	22 min
Minigolf	22 min
Voss kino	22 min

Sport

🏠 Bordalen skule Aktivitetshall, ballspill	12 min 5.7 km
🏠 Voss videregående skule Aktivitetshall	19 min 12.2 km
🏃 SKY Fitness Voss	20 min
🏃 MOVA Vangsgata	21 min

Dagligvare

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	19 min 11.9 km
Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	20 min 12.5 km



Tilstandsrapport

Litrane 291
Litrane 291, 5708 VOSS
VOSS kommune
gnr. 213, bnr. 63



Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 06.12.2024 Rapportdato: 15.01.2025 Oppdragsnr.: 18970-1780 Referansenummer: JT6461

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt 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 2020
Eigar har hatt boligen sidan byggeår

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Litrane 291 - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, Eikås ru 22x198 mm gran.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønedrager

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminium tekka karmtre utvendig.

Sidehengsla.

Svart ytterdør (2-fløya). Hovuddører fra Gilje Fjell med klar glass.

Dør i front frå stue og i gavl rå kjøkken til terrasse.

Tettpanel dør til utvendig bod.

Terrasse i gavl/front med dør frå kjøkken og stue

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett (einstavs eikeparkett) og fliser. Veggene har furupanel slettpanel som er beisa

Furupanel slettpanel som er beisa i alle himlinger. Profilert malt listverk.

Støpt golv i betong og panel på vegger/tak i utvendig bod

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Steinsetting av peis er utført av eigar

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Sprossedør til stue.

Innvendige dører av merke Scanflex

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (5,6 kvm)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Skade i januar 2024, vannkrane som ikkje var avtstengt og vatn frøs i i avløpet. Dette medførte at der rant vann utover golv på

soverom/gang/stue. Skade er utbedra som forsikrings sak. Skada parkett er fjerna og det er utført tørking.

Det er lagt ny parkett er lagt der denne var skada Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm/m i våtsone

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning servant (stein), veggmontert toalett og dushjørne.

Speil med lys over servatn

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i Kontroll er utført via luke i vegg frå gang. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat og vask i porselen med 2 kummer og eit-greps blandebatteri

Det er fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på golv. Panel på vegger og tak Innreda med veggmontert toalett og servant (stein)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Waterstop med bryter ved ytterdør.

Utvendig krane for spyling (varmt/kaldt vann)

Det er avløpsrør av støpejern.

Plastsluk i golv i teknisk rom

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luftesplate i overkarm vindu, elektrisk avtrekk i vegg på bad og teknisk rom.

Ventilator på kjøkken med kanal til friluft

Varmtvannstanken er på 194 liter.

El-skap med automatsikringer, inntakssikringer og måler er montert i utvendig skap

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, naturlig avrenning frå tomta

Støpt ringmur med plate på mark med 25 cm isolasjon plast, radonduk med påstøp.

Isolert langs utvendig mur mot kuldeslag.

Forsterka fundament der det er belastningspunkt.

Tomta er opparbeida

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.

Det er privat avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

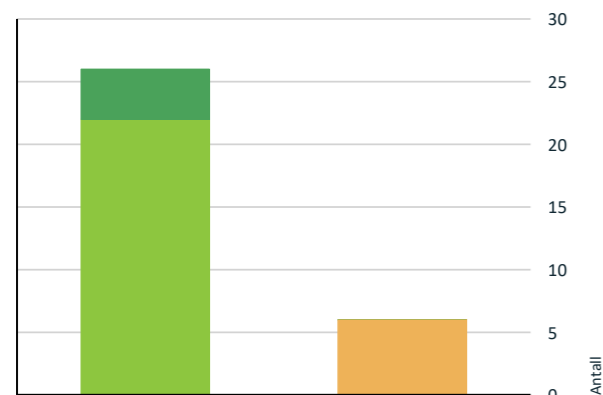
[Gå til side](#)

Litrane 291

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Litrane 291

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,6 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (5,6 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom (1,5 kvm) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LITRANE 291



Byggeår
2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, Eikås ru 22x198 mm gran.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønederger

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminium tekka karmtre utvendig. Sidehengsla.

TG 2 Dører

Svart ytterdør (2-fløya). Hovuddører fra Gilje Fjell med klar glass. Dør i front frå stue og i gavl rå kjøkken til terrasse. Tettpanel dør til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Gjeld dør frå kjøkken til terrasse



Sig i dør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i gavl/front med dør frå kjøkken og stue



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett (einstavs eikeparkett) og fliser. Veggene har furupanel slettpanel som er beisa
Furupanel slettpanel som er beisa i alle himlinger.
Profilert malt listverk.
Støpt golv i betong og panel på vegger/tak i utvendig bod



Merker i parkett i stue etter vannsøl, pga juletrefoot

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.
Steinsetting av peis er utført av eigar



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Sprossedør til stue.
Innvendige dører av merke Scanflex

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

Generell

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

Skade i januar 2024, vannkrane som ikkje var avtstengt og vatn frøs i i avløpet. Dette medførte at der rant vann utover golv på soverom/gang/stue. Skade er utbedra som forsikrings sak. Skada parkett er fjerna og det er utført tørking.
Det er lagt ny parkett er lagt der denne var skada

1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm/m i våtsone

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff dokumentasjon om mulig

1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff dokumentasjon om mulig



1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning servant (stein), veggmontert toalett og dushjørne.
Speil med lys over servatn

1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD (5,6 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll er utført via luke i vegg frå gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (16 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og vask i porselen med 2 kummer og eit-greps blandebatteri
Det er fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN (16 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM (1,5 KVM)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på golv. Panel på vegger og tak Innreda med veggmontert toalett og servant (stein)

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Waterstop med bryter ved ytterdør.
Utvendig krane for spyling (varmt/kaldt vann)



Fordeleskap for rør i rør

Tilstandsrapport



Vannledning med stoppekrane

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.
Plastsluk i golv i teknisk rom



Sluk i golv i teknisk rom

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luftesplate i overkarm vindu, elektrisk avtrekk i vegg på bad og teknisk rom.
Ventilator på kjøkken med kanal til friluft

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap med automatsikringer, inntakssikringer og måler er montert i utvendig skap

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.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, naturlig avrenning fra tomta

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med plate på mark med 25 cm isolasjon plast, radonduk med påstøp.
Isolert langs utvendig mur mot kuldeslag. Forsterka fundament der det er belastningspunkt.

TG 0 Terrengforhold

Tomta er opparbeida

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er privat avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

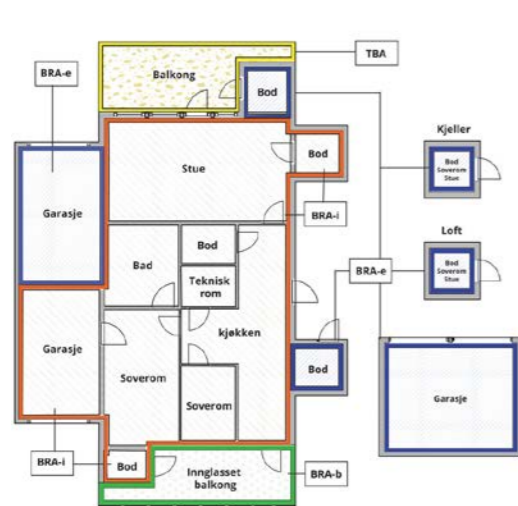
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Litrane 291

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	60
1. Etasje	98	5		103	
SUM	128	5			60
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lofstue (13,8 kvm), Soverom (5,7 kvm), Soverom (5,7 kvm), Toalettrom (1,5 kvm)		
1. Etasje	Vindfang (4,1 kvm), Garderobe (5,7 kvm), Teknisk rom (5,5 kvm), Stue (28,9 kvm), Bad (5,6 kvm), Kjøkken (16 kvm), Gang m/trapp (3,6 kvm), Soverom (10,6 kvm), Soverom (8,1 kvm), Bod under trapp (2,9 kvm)	Utvendig bod (5,2 kvm)	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Åpent areal (TBA)

Platting ved inngang, areal ca 4 kvm
Terrasse i gavl/front, areal ca 56 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Litrane 291	126	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2024	Ken Abbedissen Nøkler utlevert	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	213	63		0	1406.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Litrane 291

Hjemmelshaver

Hansen Kjetil, Nesse Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen blir oppført i hytteområde på Kvitno i Bordalen ca 680 moh med meget god utsikt og solgang. Fint terreng for fritids aktiviteter i vinter og sommerhalvåret. Avstand til Voss sentrum ca 12 km. Det er vinterbrøyta veg fram til hytta.

Adkomstvei

Privat veg som blir holdt av grunneigar med vedlikehold og snøbrøyting. Er organisert som veglag med vedtekter/fordeling av kostnader som er fastsatt av Jordskifteretten. Fordelingsnøkkelen vil bli justert i takt med endringer i antall brukere og eventuell endring av bruken (f.eks. fra tomt til hytte). Det er noko gjenstående arbeider i forbindelse med ferdigstilling og utbedring av veggen. Kostnader med ferdigstilling blir fordelt etter fordelingsnøkkel vedtatt av Jordskifteretten

Tilknytning vann

Privat vann for feltet. Er organisert som eit andelslag, er noko gjenstående arbeider før anlegget er ferdig. Kostnader med ferdigstilling blir fordelt mellom andelene

Tilknytning avløp

Privat kloakk anlegg for feltet. Er organisert som eit andelslag, er noko gjenstående arbeider før anlegget er ferdig. Kostnader med ferdigstilling blir fordelt mellom andelene

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiegdommen. Ved avhending av eiegdommen 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 eiegdommen

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiegdommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 695 000	2018	Kjøpt av tomt

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	0980695	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Grunnkart	25.11.2024		Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	06.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.01.2019		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.05.2020		Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 eliers 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.

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 hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

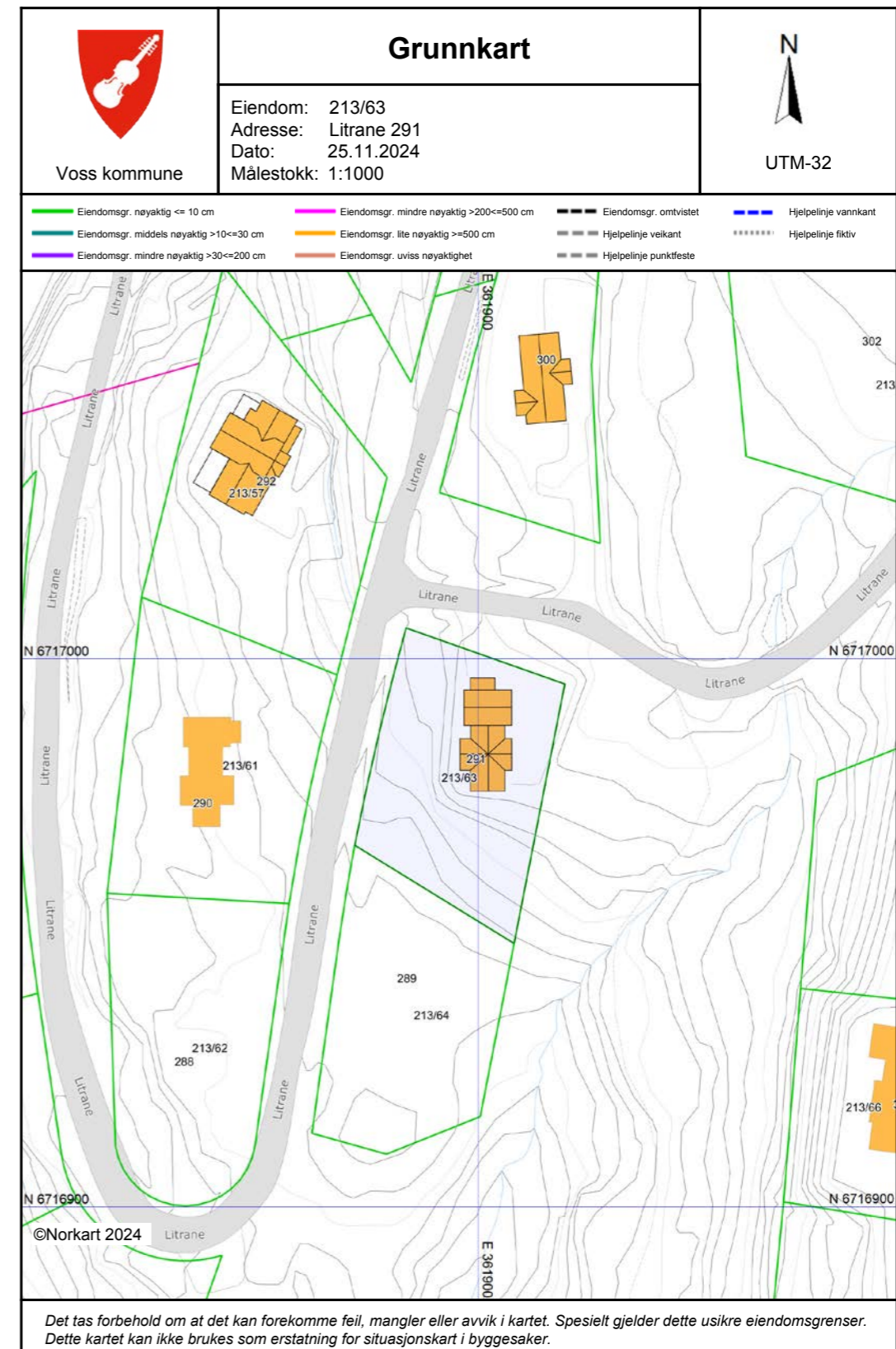
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/JT6461>

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240072	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjetil Hansen	Therese Nesse
Gateadresse	
Litrane 291	
Poststed	Postnr
VOSS	5708
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	0980695

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: KH, TN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja

Initialer selger: KH, TN

2

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507240072

Document reference: 1507240072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Hansen	68c162be58c98eb8eb07f5 910228603ef3dbb4b6	04.12.2024 20:55:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

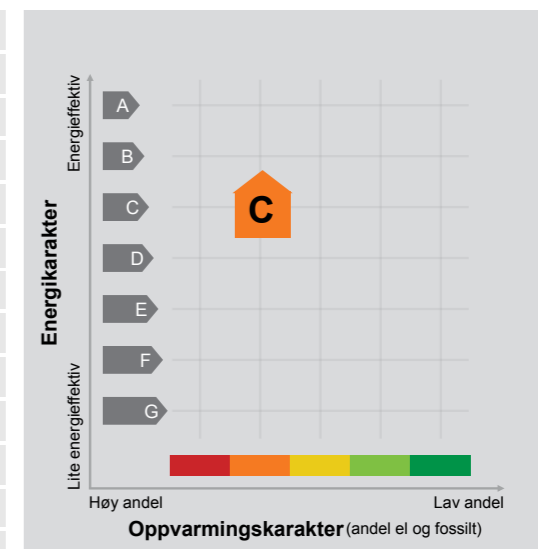
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Nesse	e974a56c72dead34287017 63f34bb31834fb9ae2	04.12.2024 20:56:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240072

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Adresse	Litrane 291
Postnummer	5708
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300743385
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55990
Dato	30.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk 9 547 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 133 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 067 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innnetemperaturen

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Platen til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Referat fra årsmøte i Vetlestølen og Litrane Hyttelaug

Dato: 17. oktober 2024 kl 19.00

Sted: Teams

1. Fortegnelse over møtende medlemmer
 - a. Oversikt over møtende medlemmer er vedlagt.
2. Valg av møteleder
 - a. Anfinn Fardal ble valgt til møteleder.
3. Godkjenning av innkalling
 - a. Det kom følgende innvendinger til innkallingen:
 - i. Vedtektenes krav til varslingsfrist er ikke overholdt.
 - ii. Det har ikke vært krevd inn medlemskontingent siste to år.
 - b. Innkallingen ble enstemmig godkjent.
4. Godkjenning av sakliste
 - a. Saklisten ble godkjent.
5. Valg av referent
 - a. Anfinn Fardal ble valgt til referent.
6. Valg av to til å signere protokollen
 - a. Kjetil Hansen og Geir Skogland ble valgt til å signere protokollen.
7. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap
 - a. Yngve Ådland gjennomgikk resultat, balanse og noter.
 - b. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.
8. Kontingent
 - a. Det nye styret får fullmakt til å ta stilling til om innestående midler skal tilbakebetales eller brukes til å dekke kontingent for kommende år.
9. Valg
 - a. Kenneth Skarstein orienterte om valgkomiteens arbeid.
 - b. Som nytt styre ble følgende personer enstemmig valgt:
 - i. Frode Dahl
 - ii. Heidi Anfindsen
 - iii. Kathrine Sundt
 - iv. Frode Blomberg
 - v. Yngve Ådland

c. Som ny valgkomite ble følgende valgt:

- i. Konrad Sekkingstad
- ii. Kjetil Hansen

d. Som ny revisor ble følgende valgt:

- i. Anne Beate Langhelle

10. Grindabygg

- a. Per Morten Mehl orienterte om at materialene fra det ødelagte grindabygget kan hentes av de som har bruk for de.

11. Eventuelt

- a. Det var ingen saker under eventuelt.

Kjetil Hansen
(sign)

Geir Skogland
(sign)

Geir Skogland

48b2cc35-928e-4400-9412-7e34f1c3e69b - 2024-11-13 07:59:31 UTC +02:00
BankID - ccfc1a88-cd08-4ca7-9f38-b6f2a66c6713 - NO

Kjetil Hansen

2e773a63-dbcd-4fbf-a08a-0d35c83bfd2a - 2024-11-13 08:21:06 UTC +02:00
BankID - 566cfe26-5f6c-447c-ace0-7fd670924e6 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Konstituering

”Vetlestølen og Litrane” vart beslutta konstituert i møte 30. august 2011.

§1 Føremål

Vetlestølen og Litrane Hyttelaug er stifta av hytteeigarar som gjennom kjøp av tomter i Vetlestølen og Litrane Hyttegrend har bruksrett til veg og areal i høve med godkjente reguleringsføresegner for området Kvitno på Bordalen i Voss Kommune.

Hytteeigarlauget sitt føremål er å administrere samt sikra medlemmane sine felles interesser i området sitt areal og evt. felles anlegg i samsvar med desse vedtekter, og fremja samhold og godt naboskap alle hytteeigarane i mellom, samt samarbeid i saker som angår laugets interesser (tur og skiløyper etc.)

§2 Medlemskap

Rett til medlemskap har alle som har kjøpt tomt for fritidseigedomar i hyttefeltet og dei som har kjøpsrett til tomt.

Ved laugsmøte har kvar tomt med eige bruksnummer som har betalt medlemskontingent for gjeldande rekneskapsår, rett til ei stemme. Stemmeberettiga kan stemme med skriftleg fullmakt frå inntil 2 andre medlemmar.

§3 Styret

Styret består av 3 - 6 medlemmer som vert vald av Årsmøtet. Styret er avgjerdsdyktig når leiar eller nestleiar og minst 2 andre styremedlemmer er tilstades. Ved likt antal stemmer, tel styreleiar si stemme dobbelt.

Styret skal førestå laugets arbeid mellom årsmøta i samsvar med rammer og budsjetter fastsett i årsmøtet og vedtektene. Styret skal føre protokoll. Styret kallar inn til årsmøte. Møta innkallast av styreleiar etter anmodning frå styremedlemene. Antal møter fastsetjast av det einskilde styre.

Styreleiar og eit styremedlem kan i fellesskap plikta hyttelaugets med si underskrift. Styret kan ikkje plikta medlemmane med mindre pliktane er vedteke av årsmøtet. Utover vedteke budsjett kan ikkje styret plikta medlemmane for meir enn et års kontingent, soframt det er oppsparte midlar til det. Styret er underlagt årsmøtet sine vedtak og direktiv. Styret skal førelegga alle saker av vesentleg betyding for årsmøtet, og utarbeida nødvendige planar, budsjett og årsrekneskap. Elles skal styret levera ein signert kopi av aktivitetar føreteke av og på styrets vegne til årsmøtet.

Referat frå Årsmøte sendast alle medlemmar.

§4 Årsmøtet

Laugets høgaste bestemmande organ er årsmøtet. Stemmeberettiga og valbar på Årsmøtet er alle medlemmar som har betalt kontingent for gjeldande rekneskapsår forut for Årsmøtet.

Ordinært årsmøte heldast innan utgangen av mai. Fortrinnsvis skal årsmøte avviklast i påsken. Medlemmane innkallast via e-post med minst 4 vekers varsel. Tilsvarande frist gjeld saker som ynskjast behandla på Årsmøtet. Forslag må framleggjast skriftleg til styret.

Årsmøtet vel laugets sitt styre, som består av styreleiar, nestleiar, kasserar og 1 styremedlemmar. Val av leiar og kasserar skal ikkje skje same år, dvs. at leiar og 1 styremedlem veljast det eine året, og kasserar og 1 styremedlem det fylgjande år. Styreleiar og kasserar veljast ved fyrste Årsmøte for 2 år for å sikra kontinuitet i styret. For øvrig veljast styremedlemmane på fyrste årsmøte for eit år. Deretter vil styreperiode vera som angitt nedanfor.

Årsmøtet vel ein revisor.

Årsmøtet vel ein valkomité på 2 personar kor det veljast eit medlem kvart år. Valbar er tomteeigar eller den han gjev fullmakt til å representere.

For tomter/hytter som har meir enn ein eigar (privat sameige) vil alle eigarane vera valbar, men dei kan ikkje inneha tillitsverv beskrive i punkt a-d samstundes.

Årsmøtet skal behandla:

1. Årsmelding
2. Rekneskap og budsjett for neste år.
3. Medlemskontingent etterfylgjande år
4. Val
 - a. Styreleiar- 2 års funksjonstid
 - b. Kasserar/nestleiar – 2 års funksjonstid.
 - c. Styremedlemmar – 2 års funksjonstid.
 - d. Valkomité - 2 års funksjonstid
 - e. Revisor – 2 års funksjonstid.
5. Behandling av innkomne saker som er oppgitt på innkallinga.

§5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte innkallast dersom eit avgjerdsdyktig styre finn det nødvendig. Innkallinga skal innehalda sakliste og orientering om saker som skal behandlast.

Etter krav frå minst 1/3 av laugets medlemar plikter styret å innkalle til årsmøte.

§6 Vedtektsendringar

Vedtektsendring krev 2/3 fleirtal av avgitte stemmer på årsmøtet. Fullmakt er å rekna som frammøte. Vedtak kan då gjerast med 2/3 fleirtal av de frammøtte. Oppløysning av lauget skjer på same måte.

§7 Rekneskap

Det skal førast rekneskap over drifta av hytteeigarlauget. Revidert årsrekneskap skal kvart år sendast det einskilde medlem.

§8 Årsavgift

Det skal betalast ei årsavgift for kvart tomt/gnr, og storleiken vert fastsett på årsmøtet i samsvar med neste års budsjett.

§ 9 Einingsregisteret

Vetlestølen og Litrane Hyttelaug skal vera registrert i Einingsregisteret

Vetlestølen og Litrane Hyttelaug

Økonomirapport 2023

BALANSE 31.12.2023				
	Utgående balanse	Bevegelse	Utgående balanse	Note
	Des 2022	Jan - Des 2023	Des 2023	
1200 Grindebygg	29 542,00	-29 542,00	0,00	2)
1500 Kundefordringer	4 800,00	970,00	5 770,00	3)
1920 Driftskonto 9581.05.26832	35 320,10	-1 798,00	33 522,10	1)
1930 Drift veg 9581.14.19983	157 427,71	-92 595,00	64 832,71	1)
1931 VA konto 9581.15.93282	138 913,89	-127 384,12	11 529,77	1)
SUM EIENDELER	366 003,70	-250 349,12	115 654,58	
2050 Egenkapital, fri	-108 374,25	0,00	-108 374,25	
Årets resultat		52 899,67	52 899,67	
Sum egenkapital	-108 374,25	52 899,67	-55 474,58	
2400 Leverandørgjeld	-93 422,61	93 422,61	0,00	
2926 Innkreving VA gebyrer	-98 581,84	98 581,84	0,00	4)
2961 Annen påløpt kostnad	-65 625,00	65 625,00	0,00	5)
2965 Forskuddsbetalt inntekt	0,00	-60 180,00	-60 180,00	6)
Sum gjeld	-257 629,45	197 449,45	-60 180,00	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-366 003,70	250 349,12	-115 654,58	

RESULTATREGNSKAP 2023			
	Bevegelse		Note
	Jan - Des 2022	Jan - Des 2023	
3200 Kontingent velforening	0,00	0,00	
3210 Innbetalinger vei	727 705,00	334 485,00	7)
3211 Innbetalinger advokat vei sak	0,00	212 750,00	8)
3221 Innbetalinger advokat VA sak	382 088,73	75 950,00	
8051 Renteinntekter bankinnskudd	0,00	0,00	
Sum inntekter	1 109 793,73	623 185,00	
4000 Utgifter påskerenn	1 333,10	923,00	
4010 Kostnader brøyting/veivedlikehold	728 318,75	354 438,50	5)
4011 Kostnader advokat veisak	0,00	214 098,75	7)
4021 Kostnader advokat VA sak	345 897,98	73 763,00	8)
6050 Nedskrivning av anleggsmiddel	0,00	29 542,00	2)
6640 Rep./vedl. vei	1 125,00	0,00	
6650 Rep./vedl. VA	2 671,88	0,00	
7770 Bank- og kortgebyr	3 481,34	3 269,67	
7798 Andre kostnader	4,53	49,75	
8154 Renter/prov. kassekreditt	0,23	0,00	
Sum kostnader	1 082 832,81	676 084,67	
ÅRETS RESULTAT	26 960,92	-52 899,67	

Litrane, 20.03.2024

Elektronisk signert

Elektronisk signert

Yngve Ådland
Kasserer

Geir Tore Martin Nygaard
Revisor

Note 1) Saldo stemmer med bankens årsoppgave.

Note 2) Grindebygget er kondemnert og nedskrives i 2023.

Note 3) Ubetalte poster, purret og følges opp.

Note 4) Innkrevd VA gebyrer 2022 brukt til å betale kostnader VA anlegg etter konkurs. Restbeløp avregnet/overført til Vih Vann og Avløp SA i forbindelse med oppgjør konkursbo i 2023.

Note 5) Kostnader brøyting vinteren 22/23 er periodisert med 50 % i 2022 og 50 % i 2023.

Note 6) Avsatt for refusjon advokatkostnader vei utbetalt til medlemmene i 2024.

Advokatkostnader veisak	
Fakturert/innkrevd 04.07.2023	272 930,00
Refunderte advokatkostnader	-60 180,00 6)
Sum fakturert/innkrevd	212 750,00
Kostnader advokat veisak	214 098,75
Avvik fakturert/innkrevd - kostnader bokført	-1 348,75

Advokatkostnader VA sak	
Fakturert/innkrevd 30.04.2022	102 000,00
Fakturert/innkrevd 18.07.2022	115 486,95
Fakturert/innkrevd 30.11.2022	125 401,78
Fakturert/innkrevd 19.12.2022	39 200,00
Fakturert/innkrevd 13.02.2023	41 650,00
Fakturert/innkrevd 25.04.2023	34 300,00
Sum fakturert/innkrevd	458 038,73
Kostnadsført advokat VA sak	419 660,98
Avvik fakturert/innkrevd - kostnader bokført	38 377,75
Netto for mye fakturert/innkrevd	37 029,00

Det må avklares om for mye innkrevd/fakturert skal tilbakebetales eller stå som reserve i hyttelaugets regnskap. Det er ikke fakturert kontingent hverken i 2022 eller 2023.

VEDTEKTER FOR KVITNAMARKSVEGEN VEGLAG
Vedtatt ved Jordskifteavgjerd 28. april 2023

§ 1. VEGEN

Kvitnamarksvegen veglag, heretter kalla veglaget, omfattar vegane frå FV 5392 og opp i hyttefeltet Vetlestølen, Litrane og Hesthjøllø i Voss herad (4621) slik det går fram av Hordaland jordskifterett sitt sakskart datert 20. april 2023 i jordskiftesak 22-022198RENJHOD/JVOS. Vegane er merka på jordskiftekartet med raud strek. Kva geografisk område kvar eigedom høyrer til er merka på kartet.

Vegområdet er køyrebane, skulder, grøfter, fyllingsfot og skjeringstopp pluss éin meter. Møteplassar, snuplassar og parkeringsplassar (P1 og P4) inngår i vegområdet.

§ 2. FØREMÅL

Veglaget skal syta for å oppretthalda standarden på vegen ved vedlikehald og utbetring, i tillegg skal veglaget syta for aktuell vinterdrift av vegen. Dette til overtaking og erstatning for ordlyd i tidlegare inngåtte kjøpekontraktar om dette.

Veglaget kan gjennomføra større tiltak på vegen som omlegging og standardheving.

Veglaget skal ikkje ha ansvar for ferdiggjering av vegen og parkeringsplassar. Det same gjeld for bygging av veg til nye tomter og/eller utbyggingsområder.

Vegen skal tena medeigarane i veglaget sine interesser som tilkomst til eigedomane og skal driftast etter sjølvkostprinsippet.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å rekne som ei tingsrettsleg sameige. Medeigarane har delt, uavgrensa ansvar i samsvar med andelane i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDVELDE OVER VEGEN

Eigarskapen til veglaget vert disponert av medeigarane i fellesskap etter andelane. Det faktiske og rettslege rådvelde for drift og vedlikehald over vegen vert utøvd av veglaget sitt styre på vegner av medeigarane.

Vegen ligg som ein bruksrett på dei eigedomane den går over. Grunneigarane eig veglegeme.

§ 5. MEDEIGARAR**§ 5.1 Medeigarar og andelar**

Eigar av eigedom som har andel, er medeigar i Kvitnamarksvegen veglag. Andelane i veglaget og talet på stemmer på årsmøte går fram av tabellen under:

Andel følgjer eigedomen og kan ikkje skiljast frå denne. Medeigarskap er pliktig når eigedomen ligg inntil vegen som er markert med raud strek i jordskiftekartet og ikkje har annan vegtilkomst.

Andelane er grunnlaget for medeigarane sine rettar og plikter i veglaget.

Medeigarane har plikt til å informere styret om tilhøve som er av interesse for veglaget. Dette gjeld mellom anna kontaktinformasjon og skade på vegen. Endra utnytting av eigedom som medfører varig og monaleg endra bruk av vegen skal meldast til styret så tidleg som mogeleg.

Eigarskifte og frådelingar skal meldast til styret seinast innan tre veker frå eigarskifte/frådeling er gjennomført.

Medeigarane må retta seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeigarskap og andelar

Medeigar kan søkja om opphøyr av eigarskap når eigedom får annan vegtilkomst. Årsmøtet avgjer søknaden. Opphøyr av eigarskap gir ikkje krav på verdiar frå veglaget.

Ved endra utnytting av eigedom som fører til varig og monaleg endra bruk av vegen skal andelen endrast, jf. fordelingsnøkkelen/høvetal for veglaget. Andelen endrast av styret etter melding frå medeigarane jf. punkt 5.1.

Eigar av eigedom som ikkje er medeigar, kan søkja om å få bli medeigar. Årsmøtet avgjer søknaden.

Eigedom med nytt medeigarskap skal av årsmøtet tildelast ein andel som står i høve til dei andre medeigarane sine andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelane kan gjerast dersom føresetnadane for gjeldande fordeling er endra monaleg.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øvste mynde. Alle medeigarar har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal haldast innan utgangen av april kvart år.

Saker som ein ynskjer skal handsamast på årsmøtet, må meldast skriftleg til styret seinast tre veker før årsmøte. Alle saker fremja til handsaming som sak i årsmøtet innan fristen, skal først opp på sakslista.

Styret kallar inn til årsmøtet. Innkallinga skal skje med minst fem vekers varsel med ei foreløpig saksliste. Endeleg saksliste skal sendast ut seinast åtte dagar før årsmøtet. Innkallinga skal sendast skriftleg til alle medeigarane. Årsmelding, revidert rekneskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valnemnda sitt forslag til val skal vera vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring, skal det konkrete forslaget vera vedlagt innkallinga.

Årsmøtet kan ikkje gjera bindande vedtak i andre saker enn dei som er oppført i sakslista. Punkta under § 6.3 er vanlege årsmøtesaker, og skal vera oppført i sakslista.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovleg måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemmingsreglar

Medeigar kan la seg representera med skriftleg fullmakt. Andre enn medeigarar kan også møta med fullmakt. Ingen kan møta med fullmakt for meir enn to eigedomar. Medeigar kan møta saman med fullmektig.

Ved avstemming og val har kvar medeigar ei stemme pr. betalende brukar. Personleg sameige skal ved avstemming gje ei felles stemme for eigedomen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminneleg fleirtal (meir enn 50 %) av dei gjevne stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Ved like stemmetal blir saka avgjort ved loddtrekning.

Ved fleire enn to alternative vedtaksforslag, vert alternativet med færrest stemmer teke bort i kvar avstemningsrunde, heilt til eitt av alternativa får alminneleg fleirtal.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velja møteiar
- (2) Velja protokollførar
- (3) Velja ein som skal underskriva møteprotokollen saman med møteiar og protokollførar
- (4) Godkjenna innkallinga, fullmakter og sakslista, samt registrera møtedeltakarane
- (5) Handsama årsmelding og revidert rekneskap
- (6) Handsama styret sitt forslag til tiltaksplan med budsjett. Mellom anna vedta eventuell øvre beløpsgrense for kva styret har kompetanse til å godta
- (7) Vedta utlikningar etter § 13 og vegavgifter etter § 14
- (8) Gjennomføra val av
 - Styreleiar for to år dersom denne er på val
 - Styremedlemmer som er på val for to år
 - Vararepresentant(-ar) som er på val for to år
 - Medlemmer i valnemnda som er på val for to år
 - Intern revisor for to år dersom denne er på val
- (9) Handsama andre saker som er oppført i sakslista

Årsmøtet kan mellom anna:

- Delegera mynde og arbeidsoppgåver til styret
- Vedta godtgjering til styreleiaren og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytast, strøast og skrapast
- Vedta leige av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringar av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret eller minst 1/5 av andelane krev det. Det ekstraordinære årsmøtet kan berre gjera bindande vedtak i saker som er oppført i sakslista. Reglane for ekstraordinært årsmøte er elles dei same som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Samansetjing

Veglaget blir leia av eit styre på fire medlemmer. Det er to vararepresentantar til styret, der ein er frå grunneigarane og ein er frå hytteeigarane.

Av dei fire styremedlemmene skal det være ein representant frå kvar av desse fire gruppene: Grunneigarane, Vetlestølen, Litrane og Hesthjøllø.

Styreleiaren vert vald på årsmøtet. Styret vel sjølv, etter kvart årsmøte, kven i styret som skal vera nestleiar, sekretær og kasserar.

Rekneskapsføringa kan etter avgjerd av årsmøtet, utførast av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styreleiaren kallar inn til styremøte. Innkalling skal skje skriftleg. Sakslista og saksdokument bør vera vedlagt innkallinga.

Innkalling skal òg sendast til vararepresentantane.

Styremøte skal haldast når styreleiaren meiner det er naudsynt, eller når minst to i styret krev det.

§ 7.3 Stemmereglar

Styret er vedtaksført når heile styret er lovleg kalla inn og meir enn halvparten av medlemmane (inkludert eventuell vararepresentant) er til stades. Vedtak blir avgjort ved alminneleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Alle har lik stemmerett, men ved like stemmetal blir saka avgjort ved loddtrekning.

Medlemmer i styret må ikkje vera med i handsaminga eller avgjerda av spørsmål som denne har ei personleg eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styret sine oppgåver og mynde

Styret skal leia drifta av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak på årsmøte.

Styret skal mellom anna:

- (1) Føra tilsyn med veggen, stikkrenner, vegggrøfter, vegarbeid m.m.
- (2) Syta for vedlikehald og utbetring i samsvar med vedteken tiltaksplan.
- (3) Innhenta og godta anbod om tiltak på veggen eller vinterdrift.
- (4) Ved tiltak som inneber utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon meir enn tre meter frå vegkant, skal styret varsla grunneigar om det planlagde tiltaket minst to månader før anleggsstart. Styret skal innhenta grunneigar sitt samtykke til tiltaket og avtala ev. erstatning for inngrepet.
- (5) Syta for naudsynt skilting langs veggen og godkjenne andre si skilting langs veggen.
- (6) Førebyggja skade på veggen ved å setje i gang arbeid og/eller regulere køyring – jf. § 16.
- (7) Syta for utbetring etter skade på veggen, mellom anna avgjera kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16. Skadevaldar skal varslast før avgjerd om kostnadsansvar.
- (8) Førebyggja og handtera naturskade. Styret kan setja i verk naudsynte tiltak for å førebyggja naturskade. Oppstår det naturskade som kan gje erstatning frå Statens naturskadeordning, må styret dokumentera skaden før utbetring og søkje om erstatning i tide.
- (9) Oppdatere medeigar- og andelsoversikta og halde den oppdatert. Syta for innkrevjing av utgifter til årleg drift og vedlikehald samt vegavgifter. Om ikkje fakturert beløp vert betalt ved forfall, kan det påleggjast rente etter forseinkingsrentelova frå forfall til betaling skjer. Styret kan setje i verk tvangsinndrivning av skuldige beløp.
- (10) Kalla inn og arrangera årsmøte, leggje fram årsmelding og revidert rekneskap
- (11) Vurdera og fremja saker som må handsamast i årsmøtet. Fremja forslag til årsmøtet om utgifter til årleg vedlikehald samt vegavgifter, og tiltaksplan med budsjett.
- (12) Syta for ordna rekneskapsføring og revisjon.
- (13) Føra protokoll frå styremøte. Alle som deltek i styremøte skal skriva under protokollen frå møta. Alle medeigarane har rett til innsyn i protokollen.
- (14) Senda ut kopi av årsmelding og protokoll frå årsmøtet til medeigarane.
- (15) Gje naudsynt informasjon til andre brukarar av veggen.

- (16) Teikna forsikring for vegen.
 (17) Melde inn veglaget i aktuelle offentlege register (for eksempel Einingsregisteret og momsregisteret).
 (18) Avgjera spørsmål frå personar, foreiningar o.l. om bruk av vegen.

§ 8. MINDRETALSVERN

Vedtaket i årsmøtet og av styret må ikkje strida mot vedtektene, medføra ein fordel for fleirtalet til urimeleg skade for mindretalet, eller medføra urimeleg kostnad for nokon medeigar.

§ 9. SIGNATURRETT

Styreleiaren og eit styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REKNESKAP

Rekneskapsåret følgjer kalenderåret. Rekneskapet for føregåande år skal vera avslutta innan 1.mars.

§ 11. VALNEMND

Årsmøtet vel to personar som utgjør valnemnda. Valnemnda skal koma med forslag til styreleiar, medlemmer i styret, vararepresentantar til styret, medlemmer i valnemnda og intern revisor.

Innstilling til val, skal gjerast kjent for styret innan 1. mars.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte utgifter til drift og vedlikehald samt vegavgifter er felles inntekter for veglaget.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikkje blir dekkja av vegavgifter og andre inntekter, skal utliknast på medeigarane. Slik utlikning kan innkrevjast på førehand for naudsynt dekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbetringstiltak.

Kostnader med vedlikehald og utbetringar skal utliknast etter andelane i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderast om nokon medeigar blir pålagt ein urimeleg kostnad ved utlikning etter andelane. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordelast særskilt etter nytta med tiltaket. Slike tiltak krev minst 2/3 fleirtal i årsmøtet.

§ 14. VEGAVGIFTER

§ 14.1 Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift

Bomavgift er avgift ved enkeltpassering i bom. Bomavgift må vedtakast av veglaget i årsmøtet og søkjast kommunen, jf. vegloven § 56.

§ 14.2 Særleg avgift

Årsmøtet kan avgjera, eller det kan avtalast med styret, at medeigar eller annan brukar skal betala ei særleg avgift ved tidsavgrensa og monaleg meirbruk av vegen.

§ 15. ANDRE BESTEMMELSER

- 213/1, 213/2, 214/2 OG 214/1 betalar fast årleg avgift for vanleg drift og vedlikehald av veg på kr. 3000, beløpet skal KPI justerast årleg (første gang 01.01.24).
- Dette skal inkludera vinterbrøyting inn til tunet på eigedommane 213/2 og 214/2. For kostnader til tiltak som veglaget besluttar og som går ut over vanleg drift og vedlikehald, gjeld fordelingsnøkkelen som partane er einige om. F.eks. arbeid med oppgradering av nedre del av vegen (ca. 200 meter). Fastprisbestemmelsen kan berre vedtakast endra om det på dei fire eigedommane blir etablert endra/ny bruk eller dei blir overdrege til ny eigar. Ved frådelling av tomter eller etablering av for eksempel stølsbus/hytter som skal nytta vegen opp til hyttefeltet, skal det betalast vanleg avgift etter fordelingsnøkkelen jf. vedlegg 1.

§ 16. BRUK AV VEGEN

Ferdslen må skje slik at det ikkje skadar vegen eller er til urimeleg ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og då særleg ved brot på regulering av bruken, kan av styret gjerast ansvarleg for kostnaden med å utbetra skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikkje leggjast hindringar på vegområdet. Parkering skal ikkje skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagde parkeringsplassar.

Ved tiltak som medfører avfall eller liknande på vegområdet, skal den ansvarlege syta for opprydding.

§ 17. VEDTEKSENDRING

Vedtektsendring krev minst 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelane i § 5.1.

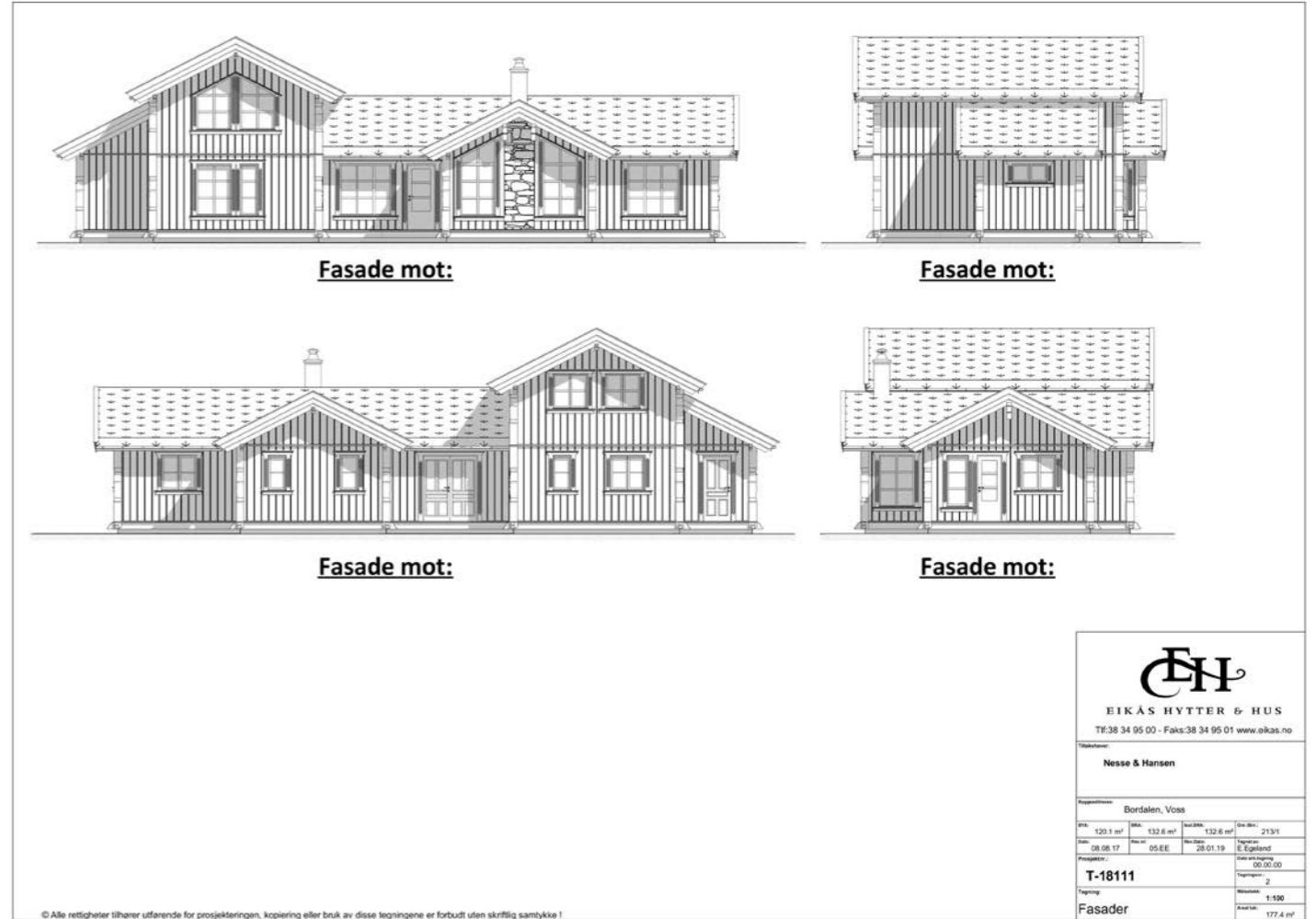
§ 2 (føremål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikkje endrast.

Unntak frå kravet om 2/3 fleirtal:

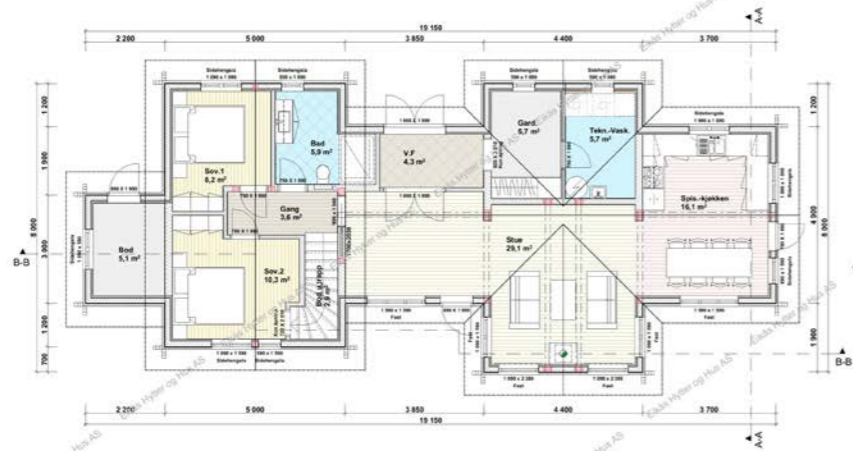
- Endring av namn ved eigarskifte for eigedom i § 5.1, er ikkje vedtektsendring.
- Opptak av ny medeigar vert avgjort ved alminneleg fleirtal, jf. § 5.2.

§ 18. FERDIGSTILLING AV VEG

- Partane er einige om at ferdigstilling av vegen i samsvar med reguleringsplanen er utbygger sitt ansvar.
- Vegen kan ikkje ferdigstillast av utbygger pt. grunna manglande økonomi. Vegen blir ferdigstilt om tomtsal gjev anleggsbidrag.
- Partane er difor òg einige om at det kan fremjast sak på første årsmøte om ev. forskotering av kostnader med ferdigstilling. Det blir då opp til veglaget å bestemma om slik forskotering skal skje. Det skal då ev. òg avtalast ei tilbakebetalingsordning. Veglaget er ikkje forplikta til å forskotera desse arbeida.



Hovedplan



BRA.1.et.: 103.1 m²
 BRA.2.et.: 29.5 m²
 BRA.Tot.: 132.6 m²
 Isol.BRA.1.et.: 103.1 m²
 Isol.BRA.2.et.: 29.5 m²
 Isol.BRA.Tot.: 132.6 m²

EH
 EIKAS HYTTER & HUS
 TF:38 34 95 00 - Faks:38 34 95 01 www.eikas.no

Nesse & Hansen

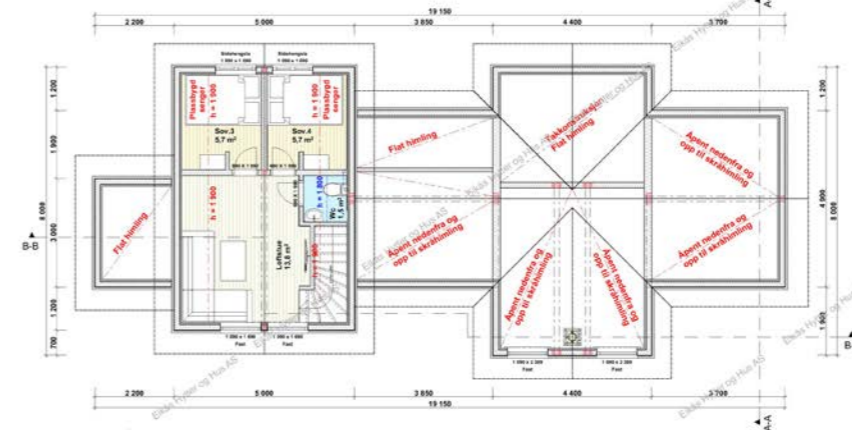
Prosjekt: Bordalen, Voss

Etas:	120.1 m ²	Etas:	132.6 m ²	Etas:	132.6 m ²	Etas:	213/1
Dato:	08.06.17	Dato:	05.EE	Dato:	28.01.19	Dato:	E.Egeland
Prosjekt:		Prosjekt:		Prosjekt:		Prosjekt:	
Tegning:		Tegning:		Tegning:		Tegning:	
Skala:		Skala:	1:100	Skala:		Skala:	
Arbeid:		Arbeid:	177.4 m ²	Arbeid:		Arbeid:	

T-18111
 Hovedplan

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Loftsplan



EH
 EIKAS HYTTER & HUS
 TF:38 34 95 00 - Faks:38 34 95 01 www.eikas.no

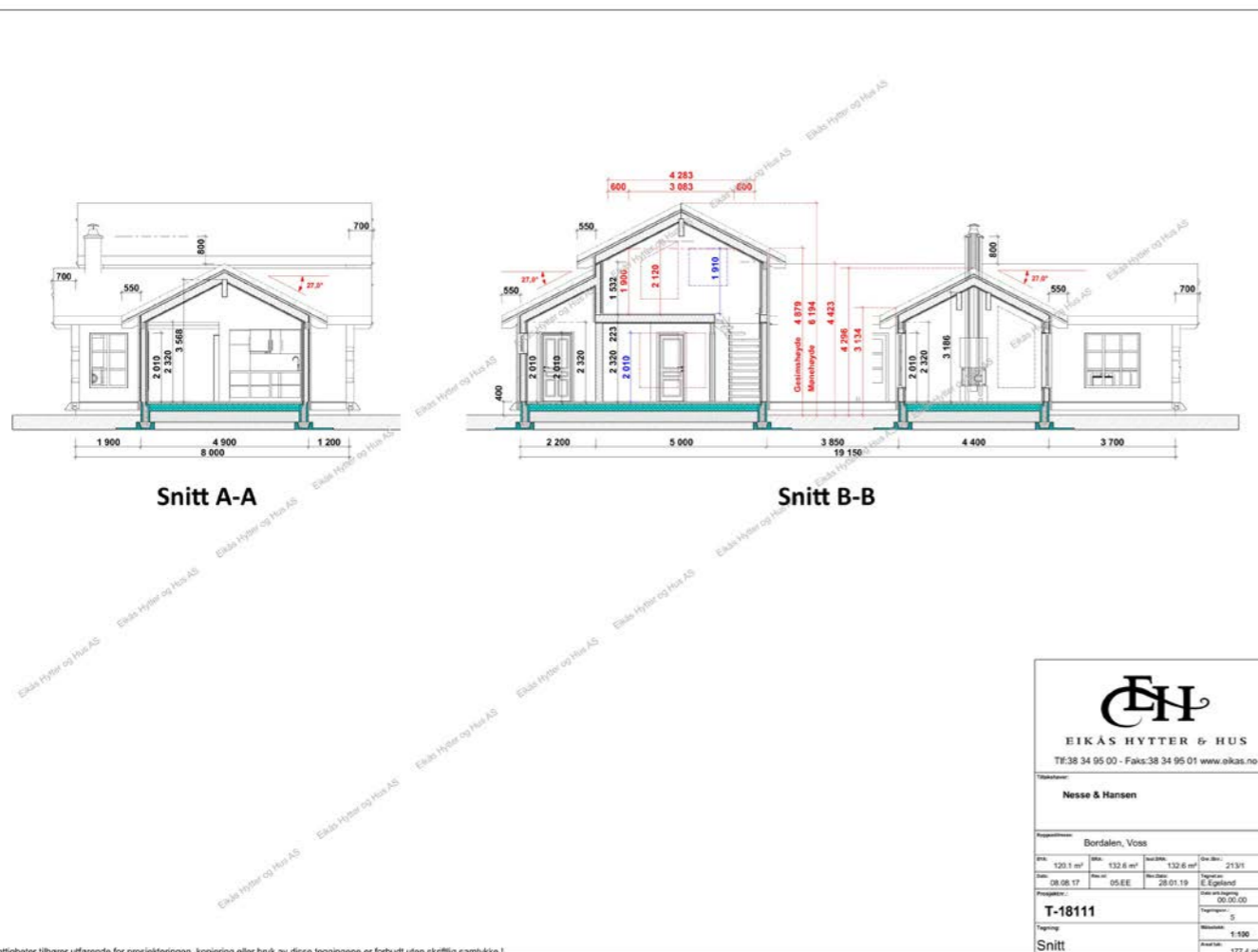
Nesse & Hansen

Prosjekt: Bordalen, Voss

Etas:	120.1 m ²	Etas:	132.6 m ²	Etas:	132.6 m ²	Etas:	213/1
Dato:	08.06.17	Dato:	05.EE	Dato:	28.01.19	Dato:	E.Egeland
Prosjekt:		Prosjekt:		Prosjekt:		Prosjekt:	
Tegning:		Tegning:		Tegning:		Tegning:	
Skala:		Skala:	1:100	Skala:		Skala:	
Arbeid:		Arbeid:	177.4 m ²	Arbeid:		Arbeid:	

T-18111
 Loftsplan

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



Viktig informasjon til deg som mottar våre hyttetegninger:

Tegninger og tilhørende materiale er åndsverk

Fritidsboligen [T-18111] er en arkitekttegnet og spesialdesignet hytte. Tegningene er å anse som åndsverk i samsvar med lov om opphavsrett til åndsverk mv. (åndsverkloven), som trådte i kraft 1. juli 2018.

Fritidsboligen er særskilt utviklet med egne løsninger og et eget uttrykk som gir et individuelt preg. Det er laget spesialdesignede løsninger, spesielt utviklet for denne hyttetypen. Eksteriørmessig har fritidsboligen en særlig utforming og et uttrykk som er tegnet spesielt for denne hyttetypen. Tegningene er derfor regnet som «åndsverk» etter åndsverkloven § 2 litra i.

Høyesterett har i en prinsipiell dom 4. juni 2013 tatt stilling til spørsmålet om tegninger til ferdighus ble regnet som åndsverk. Høyesterett slo fast at tegningene tilfredsstilte kravet til originalt skaperverk, selv om tegningene ikke innebar nye stilelementer eller nyskapende bruk av enkeltelementer. Høyesterett kom derved til at slike tegninger var beskyttet av åndsverkloven. Tilsvarende vil gjelde for fritidsboliger.

Hvordan du får rett til å bruke tegningene fra oss

At tegningene er regnet som åndsverk, innebærer at vi som leverandør av tegningene har enerett til bruk av tegningene. Å benytte tegningene ved å kopiere hele eller deler av disse for oppføring av et byggverk til privat bruk, er ikke tillatt uten etter samtykke fra oss, jf. åndsverkloven § 26.

Dersom du inngår avtale med oss om leveranse av en hytte, får du rett til å oppføre hytte i samsvar med tegningene. Det er ikke lov å bruke våre tegninger til å få andre til å levere eller oppføre en slik eller lignende hytte.

Hvis du ikke har avtale med oss om leveranse av den/de hytter du ønsker å bruke tegningene våre til, kan du be oss om samtykke likevel. Vi vil da kunne vurdere om vi mener det er en forsvarlig bruk av tegningene, og vil normalt også betinge oss et vederlag.

Hva skjer om tegningene våre brukes uten avtale med oss?

Brudd på åndsverksloven vil kunne medføre krav om vederlag og erstatning, jf. åndsverkloven § 81. Du er ved dette brev blitt gjort uttrykkelig oppmerksom på regelverket som gjelder for bruk av tegningene. Overtredelse av loven ved slik bruk vil derfor være forsettlig. Forsettlig overtredelse kan i tillegg til krav om erstatning og vederlag for bruk av tegningene medføre krav om erstatning for ikke-



EIKÅS HYTTER OG HUS AS
Eikenveien 280

Dato: 25.05.2020
Vår ref.: 20/01141-10
Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 -
2023

4596 EIKEN

Ferdigattest hytte, gbnr 213/63

Vi syner til søknad om ferdigattest.

Tal piper: 1

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

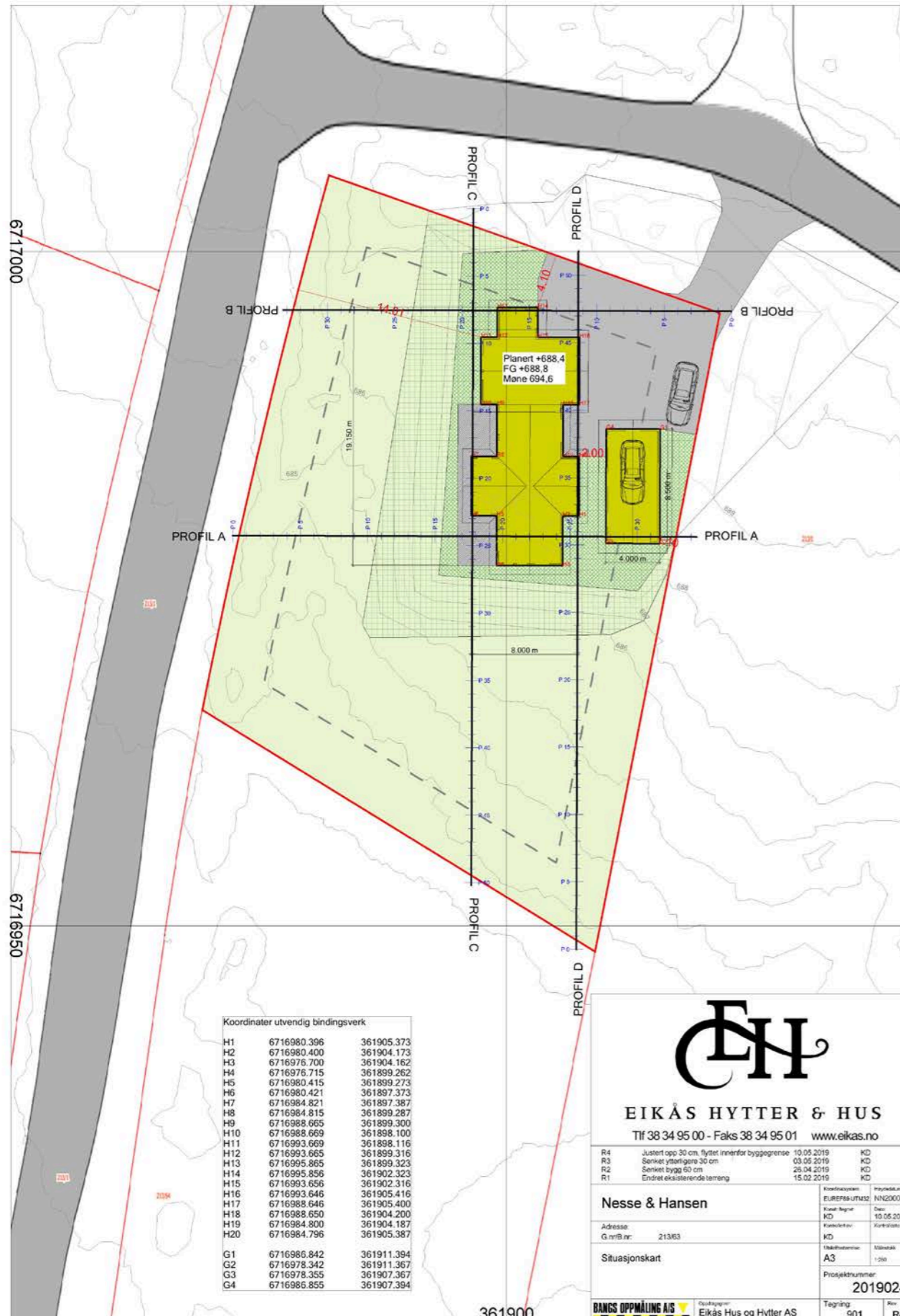
Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

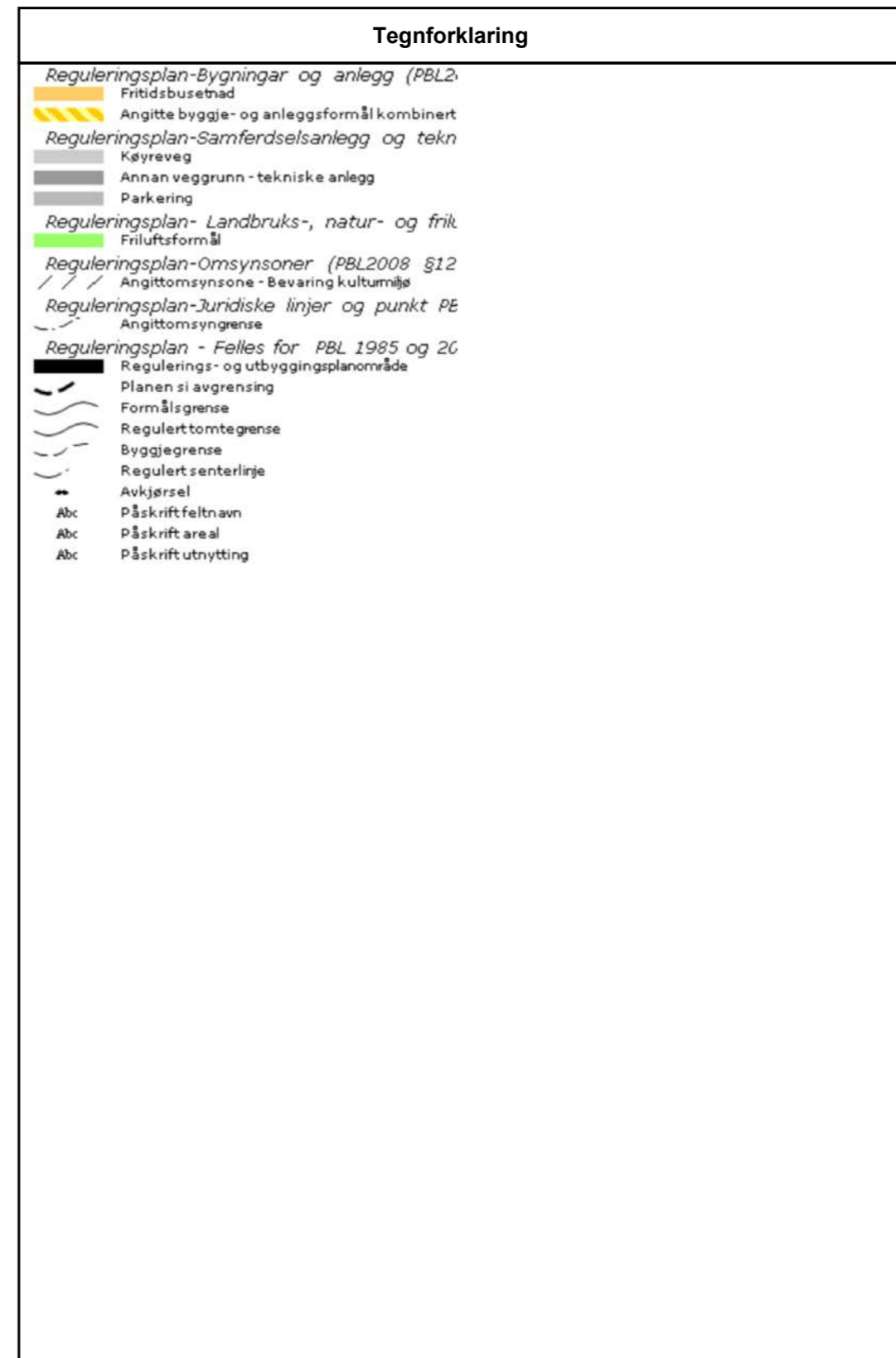
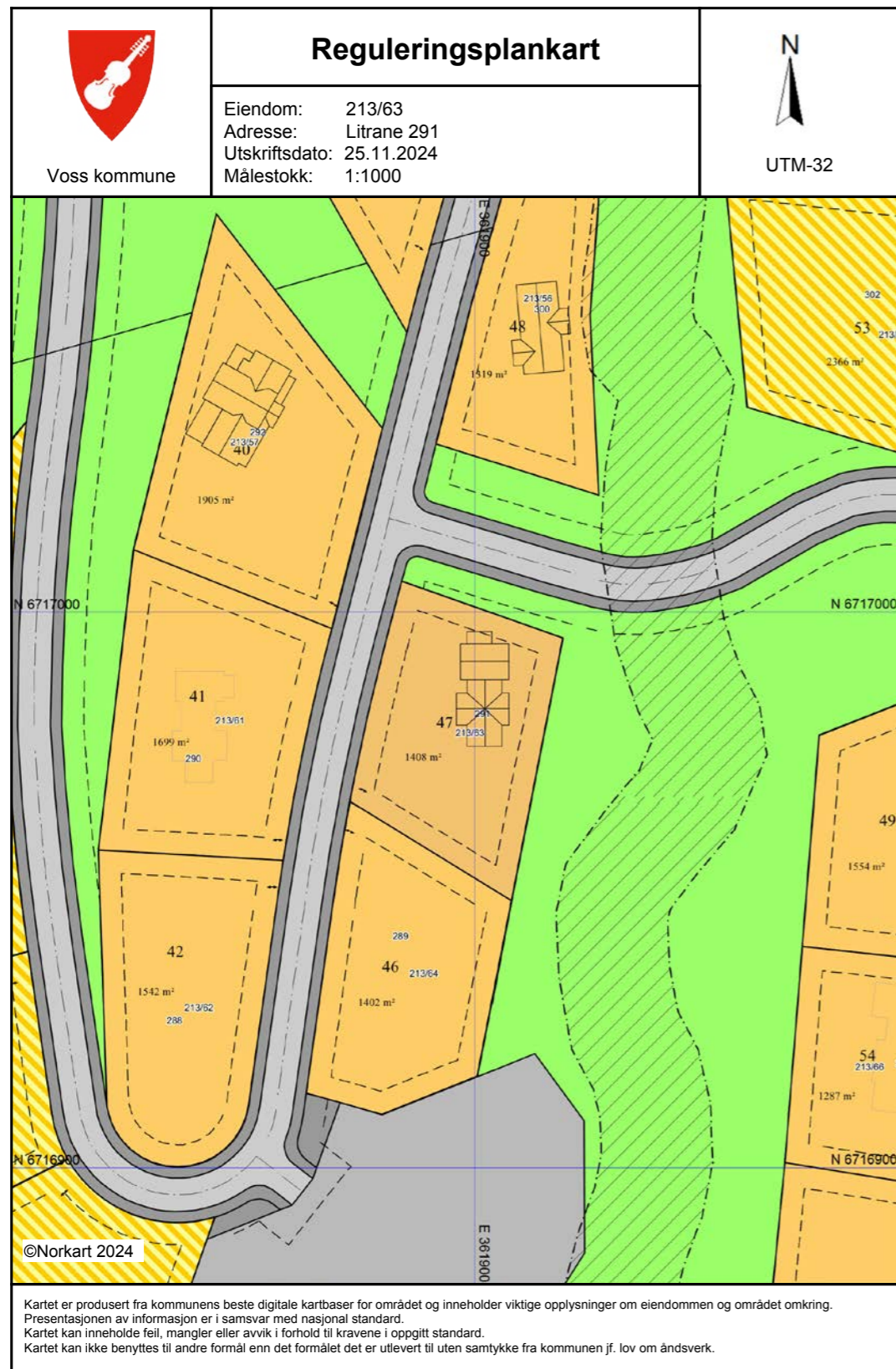
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Med vennleg helsing
Jonny Rokne
Tlf:

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Litrane 291
5708 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Telefon: 481 95 495
E-post: vegard.fjose@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre