

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

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 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 390,-
Total ink omk.: Kr 6 151 390,-
Selger: Bård Storlid Kvinge
Veronica Storlid Kvinge

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 86/86 kvm
Tomtstr.: 1459 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 184, bnr. 60
Oppdragsnr.: 1507260001

Flott og moderne hytte med god standard | Attraktiv beliggenhet like ved skistadion | 4 soverom og 1,5 bad!

Vikeshagen 81 har en flott beliggenhet i et veletablert hyttefelt i populære Voss ski- og tursenter. Her har du umiddelbar nærhet til preparerte langrennsløyper, lysløype og flott turterreng året rundt. Voss Resort når du med bil på ca. 15 min. Vangen med butikker, servering og servicetilbud ligger kun ca. 14 min unna. Beliggenheten gir en perfekt kombinasjon av fjellro og enkel tilgang til aktiviteter og fasiliteter.

Hytten holder en moderne og gjennomgående god standard. Den har flislagt entré og bad med varmekabler, åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning med god takhøyde, peisovn og store vindusflater. Kjøkkenet er funksjonelt med integrerte hvitevarer og god skaplass. Totalt 4 soverom, bad og ekstra toalett gir god kapasitet. Hytten fremstår som velholdt, praktisk og innflytningsklar!



Innhold

Velkommen2
Plantegning36
Om eiendommen40
Nabolagsprofil.....55
Tilstandsrapport57
Egenerklæring73
Energiattest79
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109





Velkommen inn!
Flislagt entré med varmekabler i gulv.



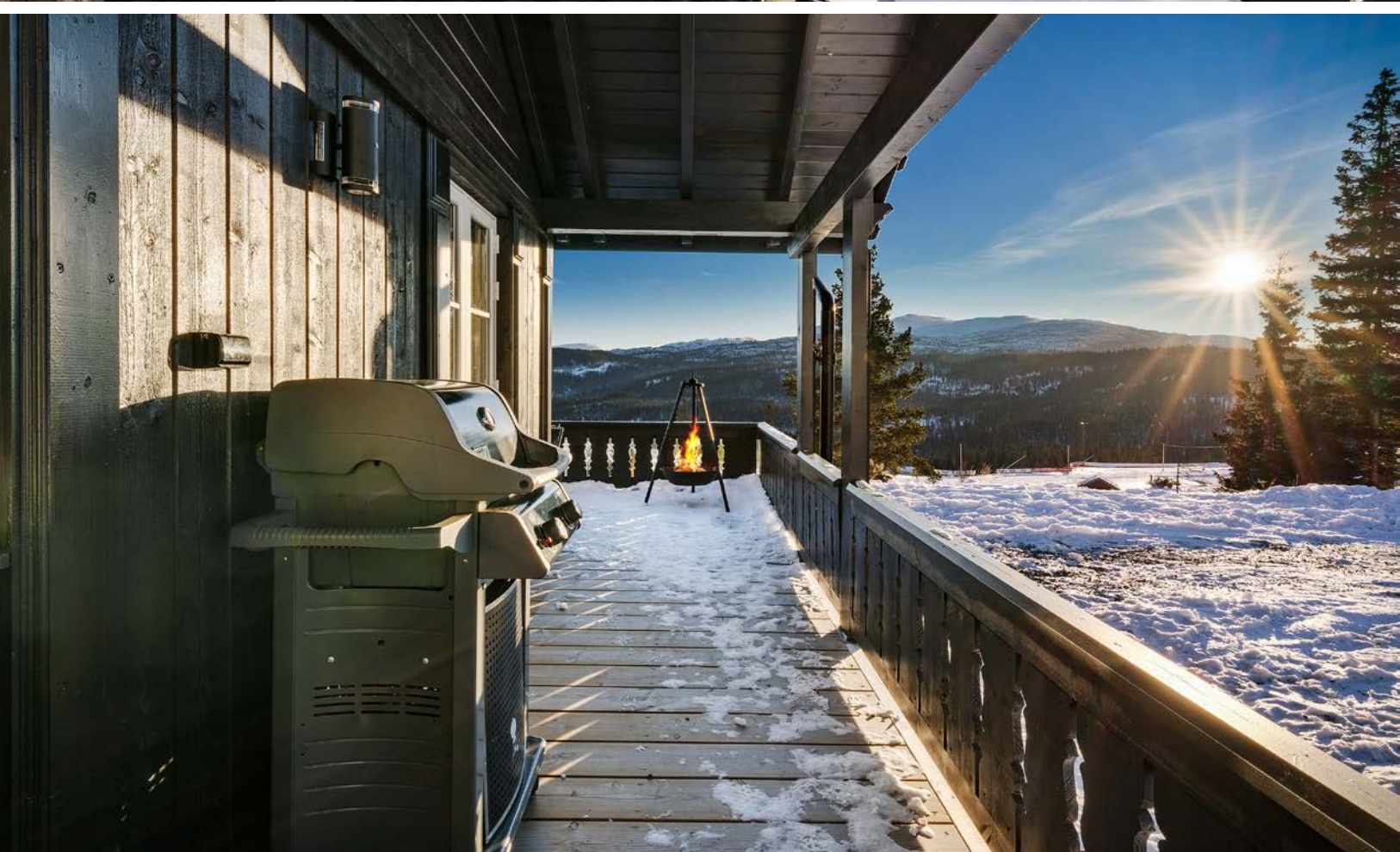




Spisestue







Bad med varmekabler i gulv





Hovedsoverom



Soverom 2 i hovedetasje.





Loftstue med plass til sofagruppe og mediebank. Perfekt sted å trekke seg unna med spill, film og serier for store og små!





Fra loftsstuen er det utgang til balkong med flott utsikt til stadion!



Soverom 3



Soverom 4

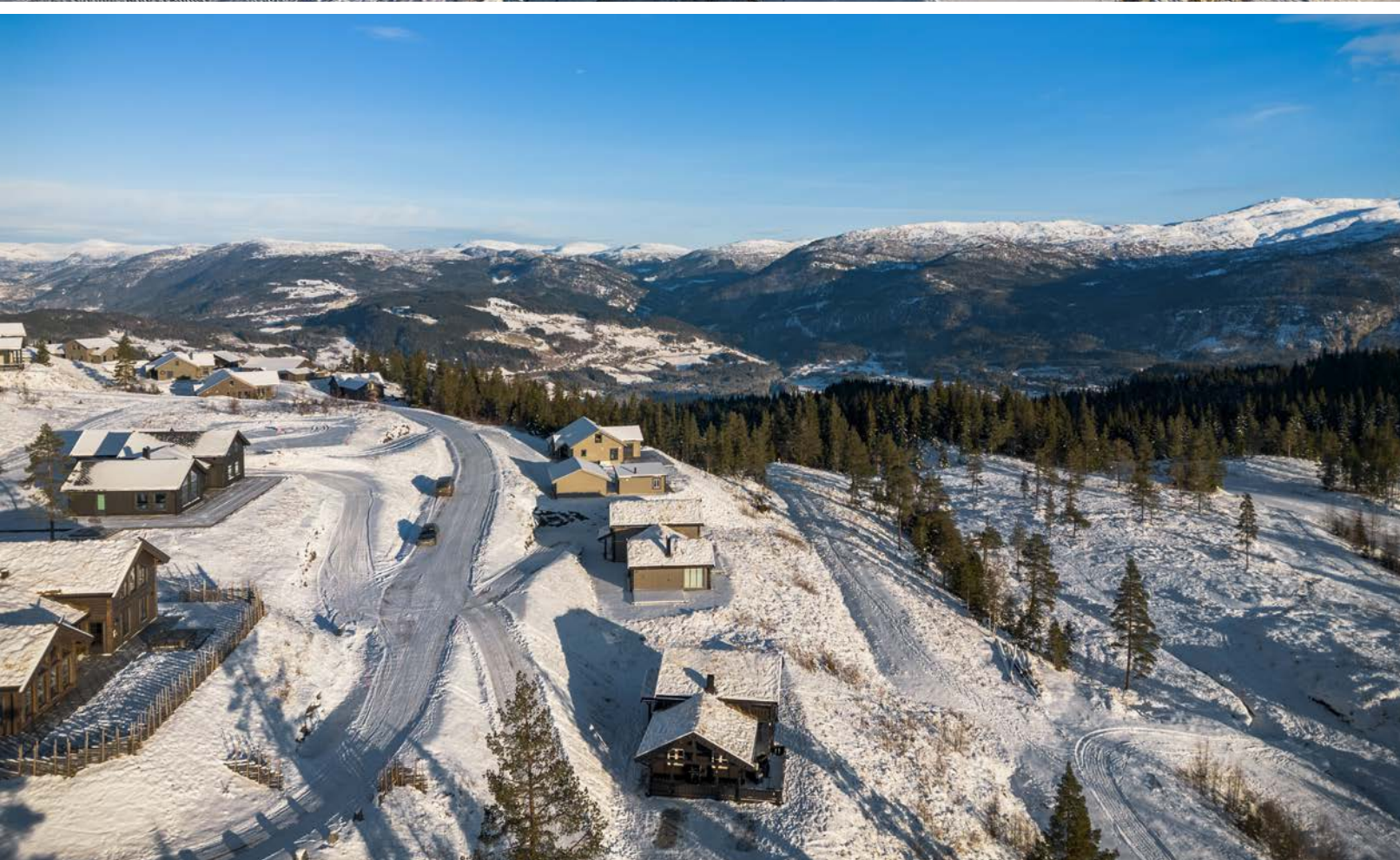


Kneloft (ikke målbart areal).



Toalettrom med adkomst fra loftsstue.





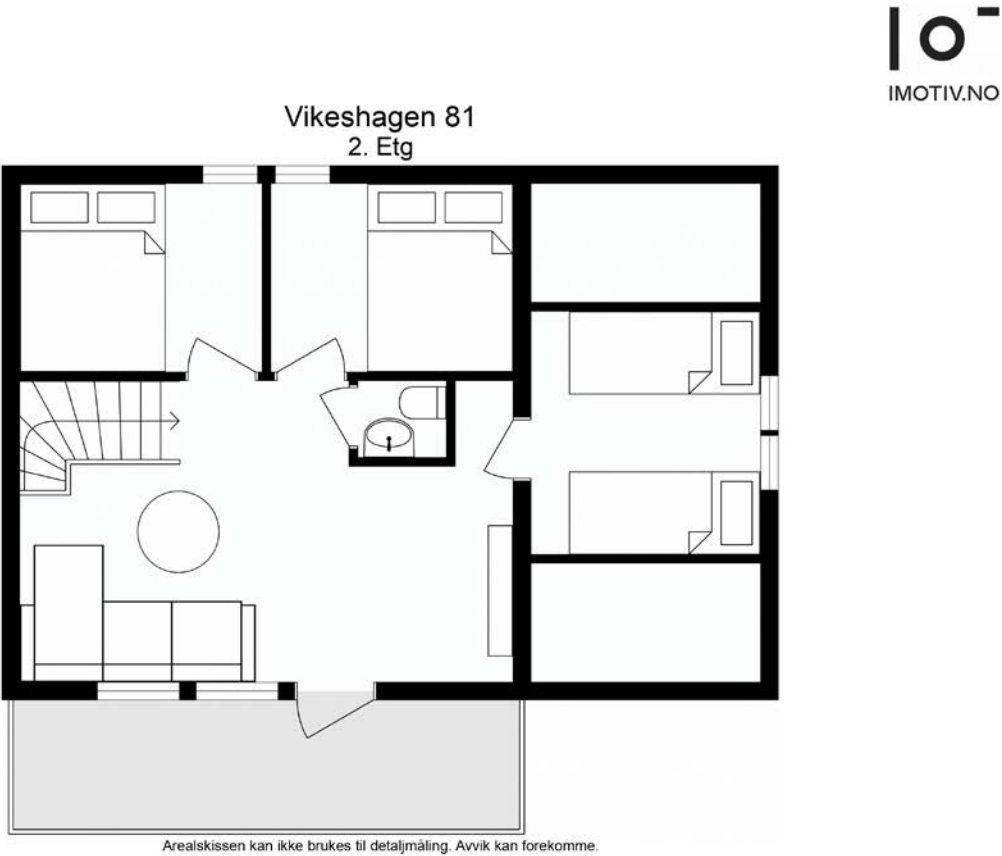
Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



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: 86 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

1. etasje
BRA-i: 65 m² Soverom: 6,4kvm
Soverom: 9kvm
Gang: 4,8kvm
Bad: 5,7kvm
Kjøkken: 13,3kvm
Stue: 22,1kvm
2. etasje
BRA-i: 21 m² Soverom: 4kvm
Soverom: 4kvm
Stue: 11,8kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje
35 m² Inngangsparti: 4,5 kvm
Terrasse: ca. 31 kvm

2. etasje
8 m² Balkong med utgang fra loftsstue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegningen. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

I 1. etasje er det utvendig bod som ikke har

tilstrekkelig takhøyde til å medregnes i BRA. Utvendig bod er målt til 2,7kvm gulvareal med 1,49m - 2,11m takhøyde. I 2. etasje er det skråhimlinger som medfører at deler av arealet ikke har tilstrekkelig takhøyde etter gjeldende måleregler. Areal som ikke er målbart er derfor ikke medregnet i arealtabellen, men er beskrevet i punktet BRA-i/BRA-e. På loft er det rom innredet som toalettrom. Dette rommet har ikke tilstrekkelig takhøyde til å være medregnet i BRA. Derfor er det ikke beskrevet i punktet "BRA-i". På loft er det et kneloft som ikke har tilstrekkelig takhøyde til å være medregnet i BRA. Rommet er målt til 6,8kvm med 0,5m - 1,15m takhøyde. Trappehull i boligen er medregnet i BRA da trappehull ikke tar opp unødvendig areal. Trappehull er målt til ca. 1,8kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1459 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt på 1 459kvm. Tomtestørrelsen er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme. Risikorapport fra Propcloud viser at eiendommen er plassert i: Friluftsområder som er viktige for allmennhetens friluftsliv. Gul sone (moderat til lave mengder) ift. radonmengder i grunn.

Beliggenhet

Vikeshagen 81 ligger ved populære Voss ski- og tursenter. Er du glad i langrenn og tur er en hytte i Vikeshagen et perfekt utgangspunkt. I Voss ski- og

tursenter er det fine løyper tilpasset både mosjonisten og den litt mer seriøse langrennsløperen. Ved å starte i Herresleitet kommer du inn i en nydelig rundløype på 12 km som på folkemunne bare blir kallet for Juvelen. Løypen går i et variert turterreng og passer ypperlig for en minnerik skidag med hele familien. Langs løypen er det flere fine steder du kan stoppe for å spise nistepakken og ha skilek for store og små. Rundløypen har flere avkortninger slik at en kan komme seg enklere hjem om 12 km skulle bli i det lengste laget. Rundløypen er preppet både for klassisk og skøyting. Ved stadion finner du lysløype og konkurranseløyper. Lysløypen er asfaltert slik at det trengs mindre snø før løypen er klar til bruk vinterstid. Det er det siste året investert i nye snøkanoner slik at man kan produsere snø tidligere i sesongen. Sommerstid er det gode rulleskiforhold. Det har vært arrangert NM i både langrenn og skiskyting i Voss Ski- og tursenter, så er du en ivrig langrennsløper vil du ha godt utbytte av skiløypene her. Like under hytten er det satt opp en frisbeegolf bane som er en kjekk aktivitet for både store og små.

For de som er mer glad i alpint er det ikke mer enn 15 minutter med bil til Voss Resort. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer preparerte alpintløyper, 18 km preparerte langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et nydelig terreng med gode off-piste muligheter. Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for hele familien. På sommerstid er Voss Resort en nydelig plass en kan gå tur i. Her finner du både utfordrende og lettere familieturer en kan nyte sammen, eller fine turløyper en kan ta seg en joggetur i. Grebbesløypa er en flott familietur på ca. 3 km i småkupert fjellterreng på Hangurstoppen. Turen er godt merket og tilrettelagt hele veien og byr ikke på særlige opp-

eller nedoverbakker. Tar du først turen opp, er det virkelig å anbefale Hangurstoppen Restaurant. Dette er Voss sin største restaurant med 310 sitteplasser og to etasjer. Med store vinduer får du også her nyte den fantastiske utsikten til fjell- og naturområder rundt. Her kan det nytes både varme og kalde retter, bakst, forfriskende og varme drikker og menyen er sesongbasert.

Eiendommen ligger ca. 14 min med bil fra Vossevangen, så du er aldri langt fra nødvendige fasiliteter og servicetilbud, selv om plassen gir den riktige hyttefølelsen på fjellet. Her finnes et rikelig utvalg av dagligvarebutikker, restauranter, apotek, legesenter etc og blir man lei av utendørs aktiviteter, kan Voss by på en hel del innendørs aktiviteter også. Populære Voss Vind lar deg fly på egen maskin i sin vindtunell og ligger kun 15 minutter unna med bil. Dette er en super attraksjon for hele familien, både store og små. Her er den eldste flygeren nemlig over 100 år og den nedre aldersgrense er 5 år. I sentrum av Voss finner du Voss Bowling. Her kan hele familien samles til bowling turnering, ulike spill som biljard, dart eller shuffleboard. De har også et eget lekeland til stor glede for de minste i familien. Ønsker du en matbit mellom bowlingkastene kan du kjøpe både snacks, drikke og middagsretter. Ønsker du deg en dukkert kan du reise til Vossabadet. Her er det oppvarmet barnebasseng, 25-meters basseng, stupebasseng og vannsklie.

Sommerstid tilbyr Voss Active flere kjekke aktiviteter som kan få adrenalinet til å pumpe litt ekstra. Her kan du rafte i en av verdens beste raftingelver eller ta en tur i Voss klatrepark som tilbyr klatreløyper og zip-lines.

Voss er omkranset av flotte fjell og topper. Året

rundt har du utallige fjell du kan bestige enten til fots eller med randonee ski på beina. Du har også mange fine fiskevann, jaktterreng og skogs- og myrterreng med herlige bær. Voss er et sted du kan trives året rundt, enten det er ferier eller helgeturer for å koble av fra hverdagens kjas og mas. Velkommen til din nye fritidsbolig på Voss.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området rundt består i hovedsak av andre fritidseiendommer, skog og skiløyper.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført som et tradisjonelt bindingsverksbygg i tre, fundamentert på støpte element med plate på mark. Det er ikke registrert synlige setninger, skjevheter, riss eller sprekker i fundament eller grunnmur. Dreneringen ligger under bakkenivå. Ytterveggene er isolerte trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Tilførsel av luft bak kledning vurderes som tilstrekkelig. Taket er utført som et saltak i trekonstruksjon med sløys, og er tekt med torv. Renner og nedløp fremstår uten synlige avvik, men det er registrert at vannbord over og under vinduer mangler blikkbeslag. Etasjeskille og innvendige bærende konstruksjoner er utført i tre. Vinduer og ytterdører er av nyere dato og består av moderne

isolerglass. På balkongen i andre etasje er terrassegulvet utført med trykkimpregnert trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

3.1 Vinduer og ytterdører

Risiko:

Manglende blikkbeslag på vannbord kan føre til at nedbør og smeltevann blir ledet inn mot trekonstruksjoner rundt vinduer.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktskader på vannbord, omramming og tilstøtende veggkonstruksjoner, med behov for utbedring.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko:

Det er registrert sprekk i silikonfuge i overgang vegg/golv i dusjsone. Tilstand på bakenforliggende tettesjikt/membran i samme område er ikke dokumentert eller mulig å kontrollere ved befarng. Det er derfor usikkert om membranen er uskadet, eller om det kan ha oppstått skade/sprekker som følge av setninger i konstruksjonen eller annen påvirkning. I tillegg er fall under dusjkabinett ikke kontrollert, og funksjon (vannleiing mot sluk) i dette området er derfor ukjent.

Konsekvens:

Dersom det er skade på membran eller uheldig fall, kan dette over tid medføre fuktbelastning i gulv- / veggkonstruksjon med påfølgende fuktskader. Eventuelle utbedringer kan kreve demontering av dusjkabinett og lokale utbedringer i overflater/ tettesjikt.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko:

Manglende dokumentasjon av membran og

tettesjikt, samt bruk av trepanel i våtsone, medfører risiko for at eventuell fuktinntrenging ikke blir oppdaget på ett tidlig stadium. Sprekk i silikonfuge i overgang vegg/gulv i dusjsone kan føre til vanninntrenging mot bakenforliggende konstruksjoner. Det er videre risiko for at membran bak panel er punktert i forbindelse med innfesting, eller har tatt skade som følge av setninger eller annen påvirkelse.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning over tid kan medføre skader på bakenforliggende konstruksjoner, med behov for utbedring eller ombygging av våtsoner. Ved eventuell fjerning av dusjkabinett uten samtidig ombygging i samsvar med gjeldende krav, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader med påfølgende kostnader.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Risiko:

Manglende spalte for synliggjøring av lekkasje ved innebygde sisterner øker risiko for skjult vannlekkasje. Innvendig lufteventil til avløpslufing er avhengige av korrekt funksjon og kan over tid få redusert effekt som følge av slitasje, tilsmussing eller feilmontering.

Konsekvens:

Uoppdaget lekkasjer kan føre til fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner med behov for omfattende utbedringer. Eventuelle feil ved innebygde sisterner kan medføre inngrep i veggkonstruksjoner for reparasjon. Manglende eller redusert lufing kan føre til undertrykk i avløpssystemet, fuktighet og lukt. Ihht. TEK17 skal avløpslufing i hovedsak monteres over yttertak.

10.5 Ventilasjon

Risiko:

Avgrenset og udokumentert luftutveksling kan føre til opphoping av fukt i inneluften, særlig ved høy bruk av fritidsboligen. Manglende kontinuerlig avtrekk, kombinert med kjøkkenventilator med kullfilter og manglende overluft mellom rom, øker risiko for utilstrekkelig ventilasjon. Naturlig ventilasjon via spalteventiler er avhengig av brukeratferd og klimatiske forhold.

Konsekvens:

Forhøyet fuktbelastning kan over tid medføre kondens på kalde flater, som observert på innsiden av vinduer, samt økt risiko for fuktskader, muggvekst og redusert inneklima. Dersom luftutskiftningen ikke blir bedre, kan det oppstå behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fuktkontroll.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Hovedetasje: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og trapperom.

Loftetasje: Loftstue, 2 soverom og et toalettrom og kneloft som ikke har målbart areal grunnet manglende takhøyde. Kneloftet er målt til 6,8kvm med 0,5m - 1,15m takhøyde. Utvendig er det en sportsbod. Det er i tillegg en terrasse som måler 31kvm.

Standard
Hytten ligger fint til i enden av Vikeshagen som er et veletablert hyttefelt med nærhet til natur og skiløyper.

Det første som møter deg er en romslig entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Entréen er flislagt med varmekabler i gulv noe som er meget praktisk når du kommer inn med våte klær eller sko.

Videre inn kommer vi til kjøkkenet som har en delvis åpen stue-/kjøkken løsning. Kjøkkeninnredning er fra IKEA med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.

Den gode takhøyden i stuen er med å skape et luftig rom og den åpne løsningen mot kjøkkenet bidrar til en sosial atmosfære. En deilig peisovn er montert i stuen og varmer godt på de kaldeste vinterdagene. Stuen har god plass til å innrede med sofagruppe og spisegruppe med plass til hele familien. Store vindusflater gjør det enkelt å nyte den fantastiske utsikten over naturlandskapet utenfor. Fra stuen er det utgang til terrasse på 31 kvm. Her har du god plass til å innrede med utemøbler, grill, bålpanne eller det du måtte trenge for å kose deg ute på fine dager.

Badet har fliser og varmekabler i gulv og panel på

vegg. Badet er innredet med dobbel servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er to soverom i hovedetasjen. Hovedsoverommet er innredet med dobbeltseng og garderobe. Det andre rommet er innredet med familiekøye.

I loftsetasjen finner vi loftsstue, toalettrom og to soverom. Loftstuen fungerer godt som en stue nr. 2 for de som ønsker og trekke seg litt tilbake, lekestue for barn eller separat TV-stue. Fra loftsstuen har du utgang til en flott balkong med utsikt mot stadion. Det er et praktisk innredet toalettrom med adkomst fra loftsstuen.

De to soverommene på loft har skråtak, men likevel god plass til å innrede med stor seng og oppbevaring.

Ved inngangen til hytten finner vi en egen bod som har god oppbevaringsplass til sportsutstyr.

Dette er en moderne hytte med gode kvaliteter hvor du kan flytte rett inn. Velkommen!

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
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
84100788

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
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for

eksempel strømleverandører)

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.

Energi
Oppvarming
Varmekabel, vedovn, panelovner

Info strømforbruk
Selger informerer om et årlig strømforbruk i 2025 på 8.690 kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer og forbruksvaner.

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

Energikarakter
C

Energifarge
Lys grønn

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 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 4 591

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for 2026. Faktisk fakturert beløp i 2025 var kr. 5.133,17,-.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt 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 6 636

Eiendomsskatt år

2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2026. Faktisk fakturert beløp i 2025 var kr. 4.494,99,-.

Formuesverdi primær

Kr 900 000

Formuesverdi primær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

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

Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR. Årlig gebyr for fritidsbolig klasse 2 utgjør kr.2.367,83 for 2025. Gebyr for 2026 er ikke satt på nåværende tidspunkt, men det er varslet en økning på 12 %. Gebyret fordeles over to terminer, vår og høst.

Velforening

Hytten er en del av Voss Hyttegrend Velforening. Det er per i dag ingen innbetalinger til velforeningen, men det kan på et senere tidspunkt bli aktuelt i forbindelse med interne prosjekter i hyttefeltet. Alle tomte- og hytteeiere er forpliktet ved kjøp å betale en årsavgift til vedlikehold og brøyting av de interne veiene i hyttefeltene som per nå er kr. 5.552,- pluss 25% moms.

De som ønsker brøyting av hyttetun kan betale ekstra kr. 1.600,- pluss 25% moms.

Alle tomte- og hytteeiere er også forpliktet til å betale "parkeringsavgift" på kr. 2 200,- pr år til Voss Ski og Tursenter innen 1. november. Dersom det er

to biler knyttet til eiendommen betaler en kr.300,- ekstra for bil nr to. Denne avgiften går til følgende: -Vedlikehold og brøyting av hovedvei mellom Skutlesvingene og Bordalen. -Prepping av alle løypene ved Skistadion og i Herresåsen.

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

Voss Hyttegrend Velforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 184, bruksnummer 60 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:

4621/184/60:

01.01.1840 - Dokumentnr: 900007 - Utskifting
Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1859 - Dokumentnr: 900011 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1859 - Dokumentnr: 900009 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1859 - Dokumentnr: 900010 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1865 - Dokumentnr: 900027 - Utskifting
Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1865 - Dokumentnr: 900028 - Utskifting
Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1865 - Dokumentnr: 900029 - Utskifting
Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1892 - Dokumentnr: 900069 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:2
vedr. løypestreng
Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er forsøkt innhentet, men dokumentet lar seg ikke tyde.

23.11.1892 - Dokumentnr: 900070 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:2
vedr. løypestreng
Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1893 - Dokumentnr: 900056 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:5 vedr. Langesetvatnet Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	Gjelder denne registerenheten med flere	19.03.1964 - Dokumentnr: 346 - Jordskifte Grensegangssak vedr. gnr.177 bnr.1 og 2. Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	22.05.2015 - Dokumentnr: 452788 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Bkk AS Org.nr: 976 944 801 Bestemmelse om erverv av rettigheter for bygging og drift av 132 kV-ladning Granvin-Voss Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere
23.07.1904 - Dokumentnr: 900073 - Erklæring/avtale vedr. skiferbrudd Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	19.12.1953 - Dokumentnr: 1231 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:7 Bestemmelse om vannrett Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	06.11.1967 - Dokumentnr: 901525 - Kraftledningsregisteret Strekningen Bryn - Granvin - Bu m.v. Gjelder denne registerenheten med flere	22.05.2015 - Dokumentnr: 454214 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Bkk AS Org.nr: 976 944 801 Bestemmelse om bygging og drift av 132 kV ledning Granvin-Voss Bestemmelse om veg Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere
25.07.1914 - Dokumentnr: 900064 - Utskifting Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	16.12.1955 - Dokumentnr: 1293 - Jordskifte vedr. Bordalen- Kvitleråsen Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	12.01.1978 - Dokumentnr: 70 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/ grøfter m.v. Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	03.06.2015 - Dokumentnr: 489093 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Bkk AS Org.nr: 976 944 801 Rett til bygging/drift av 132 kV-ledning Granvin-Voss Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere
25.07.1914 - Dokumentnr: 900065 - Utskifting Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	29.10.1956 - Dokumentnr: 1099 - Jordskifte Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	13.04.1994 - Dokumentnr: 762 - Jordskifte SAK NR. 9/1993 - AVMERKINGSSAK. Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	
23.06.1916 - Dokumentnr: 900073 - Utskifting Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	29.03.1961 - Dokumentnr: 380 - Erklæring/avtale Grensegangssak Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	17.02.2004 - Dokumentnr: 343 - Jordskifte SAK 12/2002 HIMLE M.FL. Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	
23.06.1916 - Dokumentnr: 900074 - Utskifting Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	28.09.1962 - Dokumentnr: 1160 - Skjønn Elektriske kraftlinjer vedr Bryn - Granvin- Ulvik m.v. Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	22.09.2005 - Dokumentnr: 1964 - Jordskifte Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	
23.06.1916 - Dokumentnr: 900075 - Utskifting Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	22.06.1963 - Dokumentnr: 747 - Skjønn Elektriske kraftlinjer vedr Bryn - Granvin Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	27.01.2010 - Dokumentnr: 66253 - Jordskifte Sak 1230-2008-0017 Skutlevegen gnr. 177 m.fl. Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere	08.10.2019 - Dokumentnr: 1188412 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Elektronisk innsendt
12.10.1918 - Dokumentnr: 900078 - Utskifting Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere			01.01.2020 - Dokumentnr: 689005 - Omnummerering ved kommuneendring
12.10.1918 - Dokumentnr: 900079 - Utskifting Overført fra: Knr:4621 Gnr:184 Bnr:11			

Tidligere: Knr:1235 Gnr:184 Bnr:60

Tinglyste rettigheter og heftelser beskrevet over gjelder for hoved bnr som eiendommen er skilt ut i fra og er derfor ikke ytterligere beskrevet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "Nytt bygg - Fritidsbolig" på adressen Vikeshagen 81, Gnr. 184, Bnr. 60 datert 19.10.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
19.10.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "Fritidsbebyggelse - frittliggende"

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer:
Delareal 1 459 m
Arealbruk Idrettsanlegg,Nåværende
Delareal 1 459 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnOM 530
Delareal 1 459 m

KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner
Id 2022007
Navn Voss hyttegrennd
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09.03.2023
Delarealer:
Delareal 1 459 m
Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn BFF
Delareal 1 459 m
RPHensynsonenavnH220

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 odel 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
150 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 390 (Omkostninger totalt)
168 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
171 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 151 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 168 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 171 090 (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 151 390

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. 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 dekningssalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 145 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger samt vederlag for visning.

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

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

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

Salgsoppgavedato
15.01.2026

Nabolagsprofil

Vikeshagen 81

Høyde over havet

539 m



Offentlig transport

	Bergen Flesland	1 t 54 min 
	Gjerdåker stasjon Linje R40	18 min  9.6 km
	Voss stasjon Linje F4, R40	19 min  11.6 km
	Haug Linje 953	9 min  4.8 km
	Vele Linje 953	10 min  5.2 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 50 min 
--------	--

Ladepunkt for el-bil

	Boreal Travel Bømoen	15 min 
	Voss Handelshus, Norway	16 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 39 m
- 37 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Kjøretid: 19 min
- Skitrekking i anlegget: 10



Aktiviteter

Husdyrparken	12 min 
Voss Vind	18 min 
Voss Bowling	18 min 
Skydive Voss - fallskjermklubb	19 min 
Minigolf	19 min 

Sport

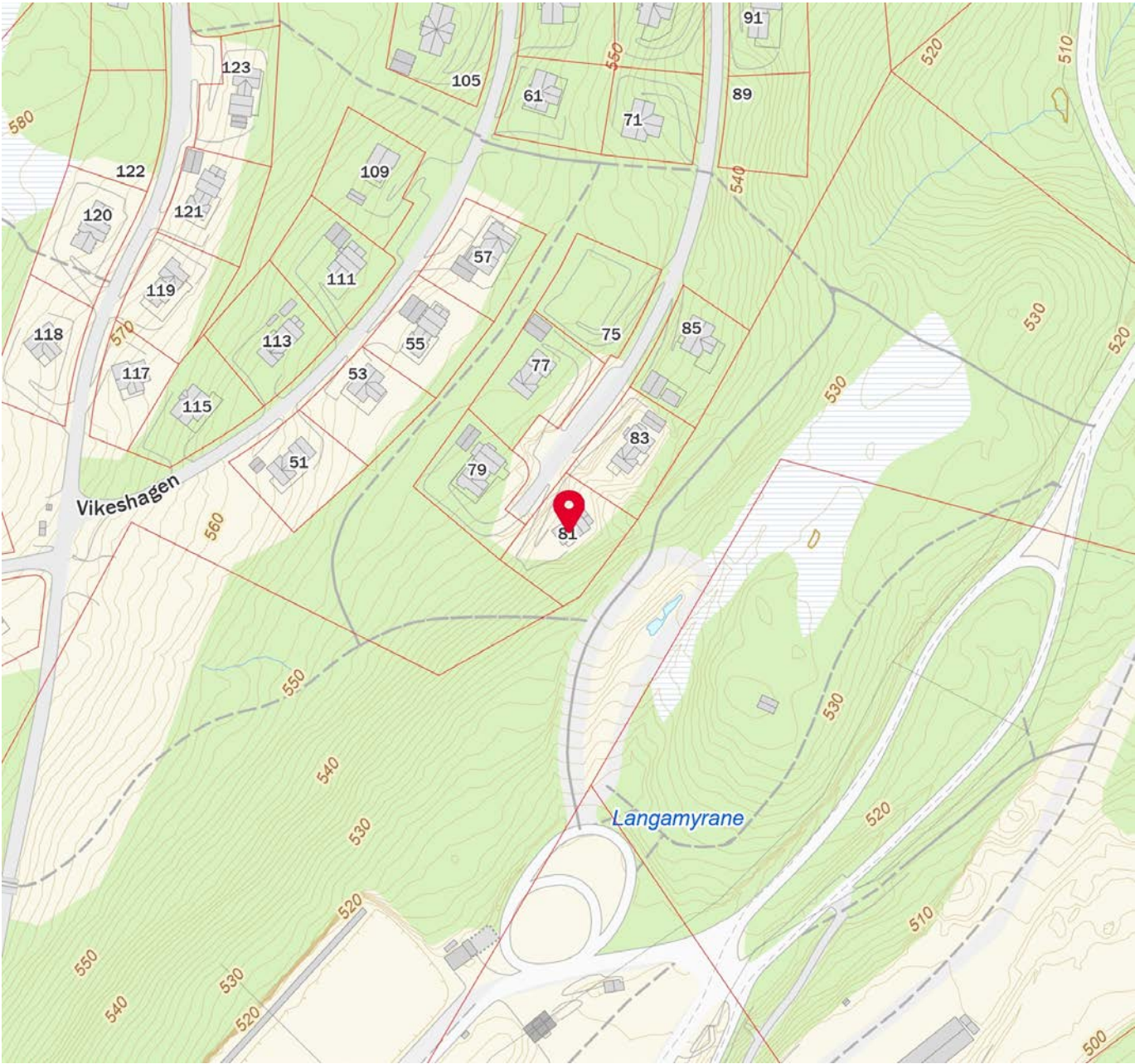
	Bordalen skule Aktivitetshall, ballspill	10 min  5.3 km
	Bømoen fotballbane Fotball	15 min  7.4 km
	SKY Fitness Voss	17 min 
	MOVA Vangsgata	18 min 

Dagligvare

Kiwi Palmafossen	16 min 
Rema 1000 Palmafossen	16 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

1/16

EIERSKIFTERAPPORT™

FRITIDSBUSTAD (FRITTLIGGANDE HYTTE)

Vikeshagen 81, 5709 Voss

ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
10	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
5	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Hadlingen 25
5706 Voss
haavard_ure@hotmail.com
Tlf: 41506615

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.

- * Det er ingen tegn til slitasje.
- * Dokumentert fagmessig godt utført.
- * Det er ingen merknader.

TG 1

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.

- * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.
- * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

TG 2

TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:

- * Feil utført.
- * Skadet, eller symptomer på skade.
- * Svært slitt.
- * Nedsatt funksjon.
- * Utgått på dato.
- * Kort gjenværende brukstid.
- * Det er behov for tiltak i nær fremtid.
- * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

TG 3

TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:

- * Har total funksjonssvikt
- * Fyller ikke lenger formålet
- * Er en fare for liv og helse

Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG iu

TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:

- * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen
- * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden. De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:

Gnr:184, Bnr: 60

Hjemmelshaver:

Bård Storlid Kvinge og Veronica Storlid Kvinge

Seksjonsnr:

N/A

Festenr:

N/A

Andelsnr:

N/A

Tomt:

1 459 m²

Konsesjonsplikt:

Nei

Adkomst:

OFFENTLIG

Vann:

OFFENTLIG

Avløp:

OFFENTLIG

Regulering:

Offentl. avg. pr. år:

Ikkje opplyst

Forsikringsforhold:

Ikkje opplyst

Ligningsverdi:

Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)

Byggeår:

2023

EIERSKIFTERAPPORT™	
BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	08.01.2026
	GENERELT: - Teknisk utstyr er i hovudsak ikkje funksjonstesta. Tilstand er basert på eigar sine opplysningar og alder. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll. - Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.
Forutsetninger:	UTVENDIG: - Det er ikkje utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker samt er det tildekkja av snø på synfaringsdagen. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar. - Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera.
	VÊR: - Opphald og minus 13 grader på synfaringsdagen.
	INNVENDIG - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Bård Storlid Kvinge
Tilstede under befaringen:	Bård Storlid Kvinge
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:
Tomt på 1 459kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma. Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:
- Friluftsområder som er viktige for allmennhetens friluftsliv.
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:
Fritidsbustaden er oppført som tradisjonelt bindingsverksbygg i tre, fundamentert på støypte element med plate på mark. Ytterveggar er isolerte trekonstruksjonar med utvendig ståande trekledning. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon med sløys, og er tekt med torv som hovudtekking, tilpassa lokale klima- og snølastforhold. Etasjeskilje og innvendige bærande konstruksjonar er utført i tre. Vindauge og ytterdører er moderne isolerglass. Bygget framstår oppført etter gjeldande byggeskikk og tekniske krav på oppføringstidspunktet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rapporten byggjer på visuell synfaring, målingar utført med relevant og nødvendig måleutstyr, samt informasjon motteken frå heimelshavar/rekvirent. Vurderingane er baserte på tilgjengelege og synlege bygningsdelar, utan destruktive inngrep. Skjulte konstruksjonar og installasjonar er vurderte ut frå alder, oppbygging og normal utføring.

Eigedomen framstår som eit moderne bygg oppført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter på oppføringstidspunktet. Konstruksjonar, tekniske installasjonar og overflater har avgrensa alder, og bygget framstår generelt som godt vedlikehalde. Det er ikkje registrert forhold som indikerer behov for strakstiltak på synfaringsdagen. Eventuelle merknader i rapporten knytter seg i hovudsak til manglande dokumentasjon, avgrensa kontrollmoglegheit eller funksjonsforhold som er vurderte basert på visuell inspeksjon. Nokre forhold er vurderte til TG2, hovudsakleg grunna manglande dokumentasjon og observasjonar gjort på synfaringa, men utan at det er påvist konkrete skadar eller svikt. Bygget vert samla sett vurdert å vere i god teknisk stand sett opp mot alder og bruk. Det må likevel påreknast at bygningsdelar og tekniske installasjonar som er utsette for normal slitasje har ei avgrensa levetid, og at behov for vedlikehald og utskifting vil auke over tid. Eigedomen er vurdert som godt vedlikehalden, utan vesentlege avvik utover det som er naturleg for alderen. Forhold vurderte til TG2 og TG3 er nærare omtala og oppsummerte bakerst i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™	
ANNET:	
OPPVARMING:	
- Varmekabel	
- Vedovn	
- Panelomnar	
PREMISS:	
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ynskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.	
Takkonstruksjon og utlufing vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.	

DOKUMENTKONTROLL:
- Tilsendte planteikningar samsvarar med dagens løysing.
- Ferdigattest frå byggeår er framlagt.
- Eigenerklæringsskjema utfylt av selgar er framlagt.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklæringsskjemaet er levert i etterkant av synfaring. Det kan vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan væra fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak - Trepanel
Vegg - trepanel
Golv - I hovudsak laminat med fliser i entre.
På bad er det panel i tak og på vegg med fliser på golv.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
GOLV/ETASJESKILJE:
Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

TOALETTRUM:
Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon. Rommet har installasjonar som er tilkopla vatn (vask og toalett). Vegghengt toalett med innebygd sisterne skal vera montert slik at eventuell lekkasje frå sisterne vert synleggjort ut frå veggen. I rom utan sluk skal det vera montert automatisk lekkasjestopp for å hindre større lekkasjar. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar. På aktuelt toalettrom er det montert automatisk lekkasjestopp under vask, men manglar under vegghengt toalett.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med tilstandsrapporten er sal av eigedom. Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare. Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normalt vedlikehald.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

- BRA-i: Internt bruksareal
- BRA-e: Eksternt bruksareal
- BRA-b: Innglasset balkong
- TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	65	0	0	35
Loft	21	0	0	8
SUM BYGNING	86	0	0	43
SUM BRA	86			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

- 1. ETASJE:
- Soverom - 6,4kvm med 2,26m takhøgd.
- Soverom - 9kvm med 2,26m takhøgd.
- Gang - 4,8kvm med 2,26m takhøgd.
- Bad - 5,7kvm med 2,25m takhøgd.
- Kjøkken - 13,3kvm med 2,26m takhøgd.
- Stova - 22,1kvm med 2,29m - 3,61m takhøgd.

LOFT:

- Soverom - 4kvm med 1,28m - 2,60m takhøgd. (5,3kvm golvareal)
- Soverom - 4kvm med 1,28m - 2,60m takhøgd. (5,3kvm golvareal)
- Stova - 11,8kvm med 1,28m - 2,60m takhøgd. (15,9kvm golvareal) (1,8kvm opptatt av trapp)

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggjar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

MÅLEMETODE:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

GENERELT:

- I 1. etasje er det utvendig bod som ikkje har tilstrekkelig takhøgð til å medrekna i BRA. Utvendig bod er målt til 2,7kvm golvareal med 1,49m - 2,11m takhøgð.
- I 2. etasje er det skråhimlingar som medfører at delar av arealet ikkje har tilstrekkeleg takhøgð etter gjeldande målereglar. Areal som ikkje er målbart er difor ikkje medrekna i arealtabellen, men er beskrive i punkta BRA-i/BRA-e.
- På loft er det rom innreia som toalettrom. Dette rommet har ikkje tilstrekkelig takhøgð til å vera medrekna i BRA. Derav er det ikkje beskrive i punktet "BRA-i".
- På loft er det eit kneloft som ikkje har tilstrekkelig takhøgð til å vera medrekna i BRA. Rommet er målt til 6,8kvm med 0,5m - 1,15m takhøgð.
- Trappehull i bustaden er medrekna i BRA då trappehull ikkje tek opp unødvendig areal. Trappehull er målt til ca. 1,8kvm.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Inngangsparti - 4,5kvm.
- Terrasse - ca. 31kvm.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

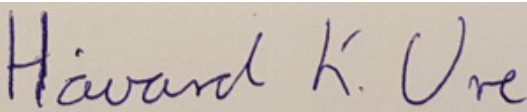
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

09/01/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 1	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Bygningen er fundamentert på støypte element med plate på mark. Byggegrunnens samansetjing er ikkje kjent med full sikkerheit, og er vurdert basert på visuelle observasjonar. Det er ikkje registrert synlege setningar, skjevheiter, riss eller sprekkar i fundament eller grunnmur. Det er heller ikkje observert avskalling av puss eller forhold som indikerer eksponert isolasjon. Det er ikkje påvist teikn til svikt i drenering eller sikring mot vatn og fukt. Bygningsdelen framstår som tilfredsstillande ut frå alder og synfaringsgrunnlag.	
Merknader:	
Ingen	1.2 Krypekjeller
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	1.3 Terrengforhold
Terreng rundt bygningen var snødekt på synfaringsdagen, noko som avgrensar full vurdering av fallforhold. Med bakgrunn i synlege forhold og at bygningen er oppført utan rom under terreng, vurderast terrenget likevel å ha tilstrekkeleg fall vekk frå grunnmur. Det er ikkje observert forhold som indikerer risiko for vassopphoping mot bygningen.	
Merknader:	
2. Yttervegger	
TG 1	2.1 Yttervegger
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med utvendig trekledning. Det er ikkje observert deformasjonar, fuktskadar, sprekkar eller råteskadar på synlege flater. Overgangar ved grunnmur framstår normalt utført, utan synlege avvik. Tilførsel av luft bak kledning vurderast som tilstrekkeleg ut frå synlege detaljar, men gjer merksam på at det ikkje er utført destruktive undersøkingar for å kontrollera vidare opp på vegg. Det er ikkje registrert konstruksjonsfeil eller forhold som indikerer redusert levetid ut over normalt vedlikehaldsbehov.	
Merknader:	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører
Vindauge og ytterdører er frå nyare dato og framstår i hovudsak i god teknisk stand. Det er likevel registrert at vannbord over og under vindauger manglar blikkbeslag. Dette vert vurdert som eit avvik som kan påverke fuktsikring over tid. Vidare er det observert dugg og is på glas i rom med låg temperatur (soverom) på synfaringsdagen. Forholdet vert vurdert å ha samband med temperatur og ventilasjon, og er nærare omtalt under punkt 10.5 Ventilasjon.	
Merknader:	
4. Tak	
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Takkonstruksjonen er oppført som saltak med sløys, og taket er tekka med torv som hovudtekking. Taket er snødekt på synfaringsdagen som gjer begrensa moglegheit for undersøking. Vurderinga er basert på innvendige undersøkingar og synlege forhold ved synfaring. Det vart ikkje registrert svankar eller svai i mønet, og det vart ikkje påvist fuktskjolder, råteskadar eller spor etter skadedyr ved innvendig kontroll.	
Lufting av takkonstruksjonen har ikkje vore mogleg å kontrollera då dette er ein lukka konstruksjon. Alle innvendige overflater er ferdig innreia, og undertak har difor ikkje vore tilgjengeleg for kontroll. Gjennomføringar over tak framstår tette ut frå innvendig kontroll. Takkonstruksjon og taktekking vert samla sett vurdert å vere i normal god stand ut frå alder og tilgjengeleg inspeksjonsgrunnlag.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
TG 1	4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og yttertekking.	
Undertak, leker og yttertekking er frå byggeår 2023. Takkonstruksjonen er tekt med torv som hovudtekking. Det har ikkje vore sikkerheitsforsvarleg å inspisere undertak, leker og yttertekking på nært hald, og vurderinga er basert på visuell kontroll frå bakkenivå samt innvendige observasjonar. Det vart ikkje observert synlege teikn til skadar, svekkingar eller avvik som indikerer svikt i taktekkinga. Taket ser ut til å ha tilstrekkeleg helning for vald tekketype. Renner og nedløp framstår utan synlege avvik. Samla sett vurderast yttertekking og tilhøyrande konstruksjonar å vere i normal god stand ut frå alder og tilgjengeleg inspeksjonsgrunnlag.	
Merknader:	
5. Loft	
TG 1	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftskonstruksjonen er frå byggeår 2023 og er ikkje innreidd i etterkant. Vurderinga er basert på tilgjengeleg innvendig inspeksjon. Det vart ikkje observert teikn til lekkasjar, fuktskjolder, kondens eller biologiske skadegjørarar i synlege delar av konstruksjonen. Eventuelle gjennomføringar framstår utan synlege avvik. Ventilering av yttertaket har ikkje vore mogleg å kontrollere visuelt, då konstruksjonen er lukka. Ut frå alder og tilgjengeleg inspeksjonsgrunnlag vert loftet vurdert å vere i normal god stand.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Delar av terrasse var dekkja med snø på synfaringsdagen. Som følge av dette var det ikkje mogleg å kontrollere overflater og vedlikehaldsnivå. Konstruksjonen var heller ikkje tilgjengeleg for nærare kontroll. Vurderinga er difor basert på avgrensa observasjonar og det er lagt vekt på alder og tilgjengelige observasjonar. Rekkverk på balkong i 2. etasje har noko malingsflass. På balkong i 2. etasje er terrassegolvet utført med 48×198 mm trykkimpregnert trevirke. Terrasseborda er lagt med eit spenn på om lag 1,20 meter mellom understøttingar. Det er ikkje framlagt eller funne dokumentasjon som stadfestar at vald dimensjon og spenn tilfredsstiller krav til stivheit og nedbøying for denne bruken. Løysinga vurderast difor å avvika frå vanleg praksis for terrassekonstruksjonar. Ved normal gange vart det registrert noko neibøying, men det vart og opplved som liten fare for brudd i konstruksjonen. Dekket bør ikkje påførest med tunge laster. Elles framstår tilgjengelige konstruksjonar i normal stand på synfaringsdagen og vert vurdert til TG1.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad	
TG 1	7.1.1 Overflate vegger og himling
Himling og veggar på badet er utført med trepanel. Løysinga med trepanel på vegg i våtrom er i utgangspunktet ikkje rekna som godkjent overflate i våtsone. Det er installert dusjkabinett, som med dagens bruk i stor grad avgrensar direkte påkjenning frå bruksvatn mot veggoverflatene. Overflatene framstår elles utan synlege skadar på synfaringsdagen og basert på tilstanden til overflater vert det vurdert til TG1. Sjå utgreiing ang. tettesjikt i punkt 7.1.3 i denne rapporten.	
Badet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte. Det er ikkje påvist overluft via spalte/luftespalte under dør eller annan dokumentert lufttilførsel frå tilstøytande rom. Tilførsel av luft skjer via spalteventil i vindauge. Løysinga med lufttilførsel via vindauge kan fungere, men er meir avhengig av at ventilen vert halden open og at det er tilstrekkeleg trykkdifferanse. Manglande overluft frå andre rom kan medføre redusert luftutskifting, særleg ved lukka dør, og kan påverke fukttransport og tørking etter bruk av badet. Det er ikkje utført målingar av luftmengder eller dokumentert at ventilasjonen tilfredsstiller gjeldande krav. Sjå punkt "10.5 Ventilasjon" for utgreiing.	
Merknader:	

12/1

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.1.2 Overflate gulv

Overflater på golv framstår i hovudsak i tilfredsstillande stand. Fall på golv utanfor dusjsone vurderast som tilfredsstillande. Fall på golv under dusjkabinett er ikkje mogleg å kontrollera. Ved synfaring er det registrert sprekk i silikonfuge i overgang mellom vegg og golv i dusjsone. Årsak til sprekken er ikkje kjent. Det vert gjort merksam på at slik sprekk kan ha samanheng med setningar i konstruksjonen.

Merknader:

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er opplyst å vere frå 2023. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av membran eller tettesjikt. Membran er visuelt observert i overgang mellom vegg og golv.

Golv er belagt med fliser, medan veggar er utført med trepanel. Trepanel er ikkje godkjent materiale i våtsone. Det er per i dag nytta dusjkabinett. Det er ukjent om det er etablert membran bak trepanelet, og om eventuell membran er punktert i samband med innfesting av panel. Vidare bruk av dusjkabinett vert anbefalt. Ved eventuell fjerning av dusjkabinett må våtsoner byggjast om i samsvar med gjeldande krav.

Det er registrert sprekk i silikonfuge i overgang vegg/golv i dusjsone. Tilstand på bakanforliggjande tettesjikt/membran i same område er ikkje dokumentert eller mogleg å kontrollere ved synfaring. Det er difor usikkert om membranen er uskadd, eller om det kan ha oppstått skadar eller sprekkar som følgje av setningar i konstruksjonen eller annan påverknad.

Som fylgje av observasjonar er det ikkje utført hullboring. Dusjing i dusjkabinett med avløp direkte til sluk gjer at veggar og golv ikkje er eksponert for fukt og det vil ikkje vera hensiktsmessig å utføra hullboring for og "friskmelde" våtrommet basert på fuktmålinga. Syner til tilstandsvurdering av membran og vidare bruk av våtrom.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1

8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreieiing frå IKEA med laminat benkeplate. Oppvaskkum i stål med eittgreps blandebatteri. Det er utført fuktmåling utan påviste avvik. Det er ikkje observert synlege teikn til lekkasje, fuktskadar eller unormal slitasje ved vassinstallasjonar eller avløp på synfaringsdagen. Golv og synlege overflater framstår utan knirk, skader eller fuktskjolder.

Kjøkkenventilator er etablert med kolfilter. Forholdet er nærare omtalt under punkt 10.5 Ventilasjon. Vanninstallasjonar og avløp frå byggeår. Vurdert basert på visuell kontroll og fuktmåling, utan demontering eller inngrep. Framstår i normal stand.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellar

Ingen

9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

13/1

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vatn- og avløpsinstallasjonar frå 2023.

Vassinstallasjonar er utført som røyr-i-røyr-system med vannkap plassert i utvendig bod. Vannkapet er utført med lekkasjesikring ut på golv som vert ført til sluk i golv. Anlegget er i hovudsak innebygd, og kontroll har vore avgrensa til synlege delar. Dokumentasjon er framlagt ved FDV. Bilete og dokumentasjon av utføring ol. er ikkje framlagt.

Avløpsrør er utført i plast. Avløpssystemet er i hovudsak innebygd og vanskeleg tilgjengeleg for kontroll utover det som er synleg.

Avløpslufting er løyst med luftventil på loft. Slike ventilar er avhengige av korrekt funksjon og kan over tid få redusert effekt som følgje av slitasje, tilsmussing eller feilmontering. Manglande eller redusert lufting kan føre til undertrykk i avløpssystemet. Ihht. TEK17 skal avløpslufting i hovudsak monterast over yttertak.

Det er installert innebygde sisterner på bad og toalettrom. Det er ikkje registrert spalte eller annan løysing for synleggjering av eventuell lekkasje frå innebygde sisterner. Dokumentasjon er framlagt ved FDV. Bilete og dokumentasjon av utføring ol. er ikkje framlagt.

Merknader:

TG 1

10.2 Varmtvannsbereder

OSO VVB frå 2023.

VVB er ikkje tilgjengeleg pga. utstyr og lausøyre på synfaringsdagen.

Beredar er lekkasjesikra med sluk i golv.

Basert på alder og tilgjengeleg informasjon er VVB vurdert til TG1.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Bustaden har i hovudsak naturleg ventilasjon via spalteventilar i vindauge. Det er etablert mekanisk avtrekksvifte på bad, som vert styrt manuelt via brytar. Det er ikkje kontinuerleg ventilasjon.

Det er ikkje krav om ventilasjonsanlegg i fritidsbustad. Det er likevel krav om tilstrekkeleg luftutveksling.

Funksjon og kapasitet på ventilasjonen er ikkje dokumentert, og det er ikkje utført måling av luftmengder.

På synfaringsdagen var det låg utetemperatur. Det vart registrert is på innsida av vindauge på soverom, noko som indikerer høg luftfuktigheit og avgrensa luftutskifting. Forholdet på synfaringsdagen vurderast å ha samanheng med høg bruk av hytta i forkant av synfaringa.

Kjøkkenventilator er av typen med kolfilter og fører ikkje avtrekksluft ut av bygningen. Dette gjer at fuktig luft ved matlaging ikkje vert trukke ut av bustaden. Det er vidare ikkje etablert spalte eller annan overluftsløysing mellom rom, noko som kan redusere luftutveksling i bustaden.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Kontrollen bør utførast kvart 5.år. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår.
El. Anlegg: Ved visuell kontroll er det registrert at det manglar noko bedekning i sikringskap. Elles framstår sikringskap i normal stand. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.
Det vart ikkje registrert synlege teikn til varmgang eller termiske skadar.
Det er registrert at koplingsboks på taklampe på loft manglar lokk.
Heimelshavar opplyser:
- Det er ikkje registrert uregelmessig utløysing av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande.

Det er ikkje opplyst om det siste tilsyn frå Det Lokale Eltilsyn (DLE). (Ikkje utført på bustaden sidan byggeår)
Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå oppføringa av anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjeld for alle elektriske anlegg etablert etter 1999, og for endringar på alle anlegg.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER:
Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."
TG2 – Merknad/moderat avvik
TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.
TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand
TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

BRANN:
Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Risiko: Manglande blikkbeslag på vannbord kan føre til at nedbør og smeltevatn vert leidd inn mot trekonstruksjonar rundt vindauge. Konsekvens: Over tid kan dette medføre fuktskadar på vannbord, omramming og tilstøytande veggkonstruksjonar, med behov for utbetring.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Risiko: Det er registrert sprekk i silikonfuge i overgang vegg/golv i dusjsone. Tilstand på bakforliggende tettesjikt/membran i same område er ikkje dokumentert eller mogleg å kontrollera ved synfaring. Det er difor usikkert om membranen er uskadd, eller om det kan ha oppstått skade/sprekker som følge av setningar i konstruksjonen eller annan påverknad. I tillegg er fall under dusjkabinett ikkje kontrollert, og funksjon (vatnleiing mot sluk) i dette området er difor ukjent. Konsekvens: Dersom det er skade på membran eller uheldig fall, kan dette over tid medføre fuktbelastning i golv-/veggkonstruksjon med påfølgjande fuktskadar. Eventuelle utbetringar kan krevja demontering av dusjkabinett og lokale utbetringar i overflater/tettesjikt.

71

EIERSKIFTERAPPORT™	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Risiko: Manglande dokumentasjon av membran og tettesjikt, samt bruk av trepanel i våtsone, medfører risiko for at eventuell fuktinntrenging ikkje vert oppdaga på eit tidleg stadium. Sprekk i silikonfuge i overgang vegg/golv i dusjsone kan føre til vassinntrenging mot bakanforliggjande konstruksjonar. Det er vidare risiko for at membran bak panel er punktert i samband med innfesting, eller har teke skade som følge av setningar eller annan påverknad. Konsekvens: Fuktpåverknad over tid kan medføre skadar på bakanforliggjande konstruksjonar, med behov for utbetring eller ombygging av våtsoner. Ved eventuell fjerning av dusjkabinett utan samtidig ombygging i samsvar med gjeldande krav, kan det oppstå lekkasjar og fuktskadar med påfølgjande kostnader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Risiko: Manglande spalte for synleggjering av lekkasje ved innebygde sisterner aukar risiko for skjult vannlekkasje. Innvendig lufteventil til avløpslufting er avhengige av korrekt funksjon og kan over tid få redusert effekt som følge av slitasje, tilsmussing eller feilmontering. Konsekvens: Uoppdaga lekkasjar kan føre til fuktskadar på bakanforliggjande konstruksjonar med behov for omfattande utbetringar. Eventuelle feil ved innebygde sisterner kan medføre inngrep i veggkonstruksjonar for reparasjon. Manglande eller redusert lufting kan føre til undertrykk i avløpssystemet, fuktigheit og lukt. Ihht. TEK17 skal avløpslufting i hovudsak monterast over yttertak.
10.5	Ventilasjon
	Risiko: Avgrensa og udokumentert luftutveksling kan føre til opphoping av fukt i innelufta, særleg ved høg bruk av fritidsbustaden. Manglande kontinuerleg avtrekk, kombinert med kjøkkenventilator med kolfilter og manglande overluft mellom rom, aukar risiko for utilstrekkeleg ventilasjon. Naturleg ventilasjon via spalteventilar er avhengig av brukaråtferd og klimatiske forhold. Konsekvens: Forhøga fuktbelastning kan over tid medføre kondens på kalde flater, som observert på innsida av vindauge, samt auka risiko for fuktskadar, muggvekst og redusert inneklima. Dersom luftutskiftinga ikkje vert betra, kan det oppstå behov for tiltak for å sikre tilfredsstillande ventilasjon og fuktkontroll.



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Bård Storlid Kvinge
	Veronica Storlid Kvinge

Boligen	Boligen ble kjøpt 2023
	Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
Vikeshagen 81	Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
5709 Voss	
4621-184/60/0/0	



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Energiattest

Adresse Vikeshagen 81, 5709 VOSS	
Dato for energimerking 14.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246051
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301087722
Gårdsnummer 184	Bruksnummer 60
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 86,0 m²	Oppvarmet bruksareal 86,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
146,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
146,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 133 kWh



Vikeshagen 81, 5709 VOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

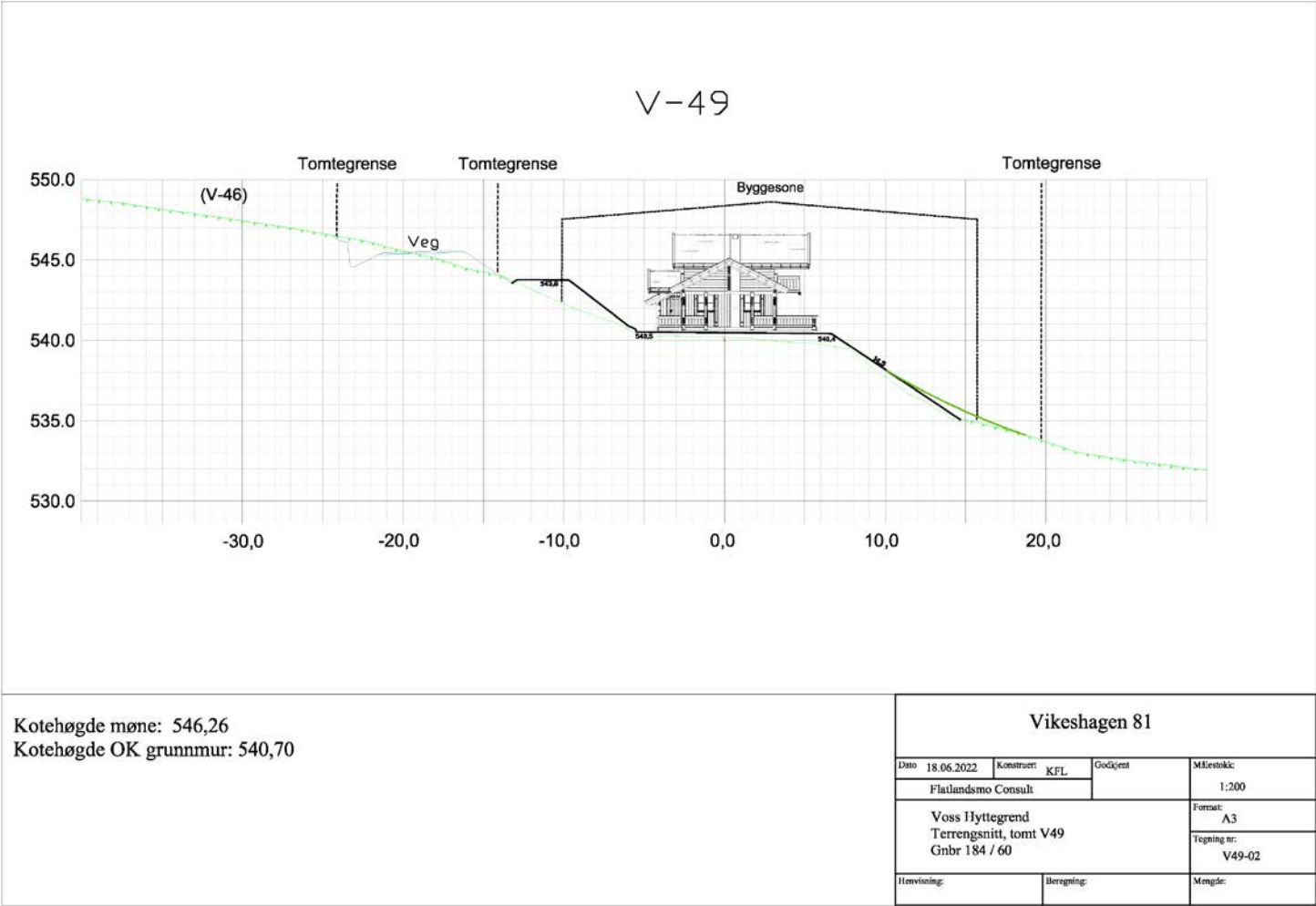
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

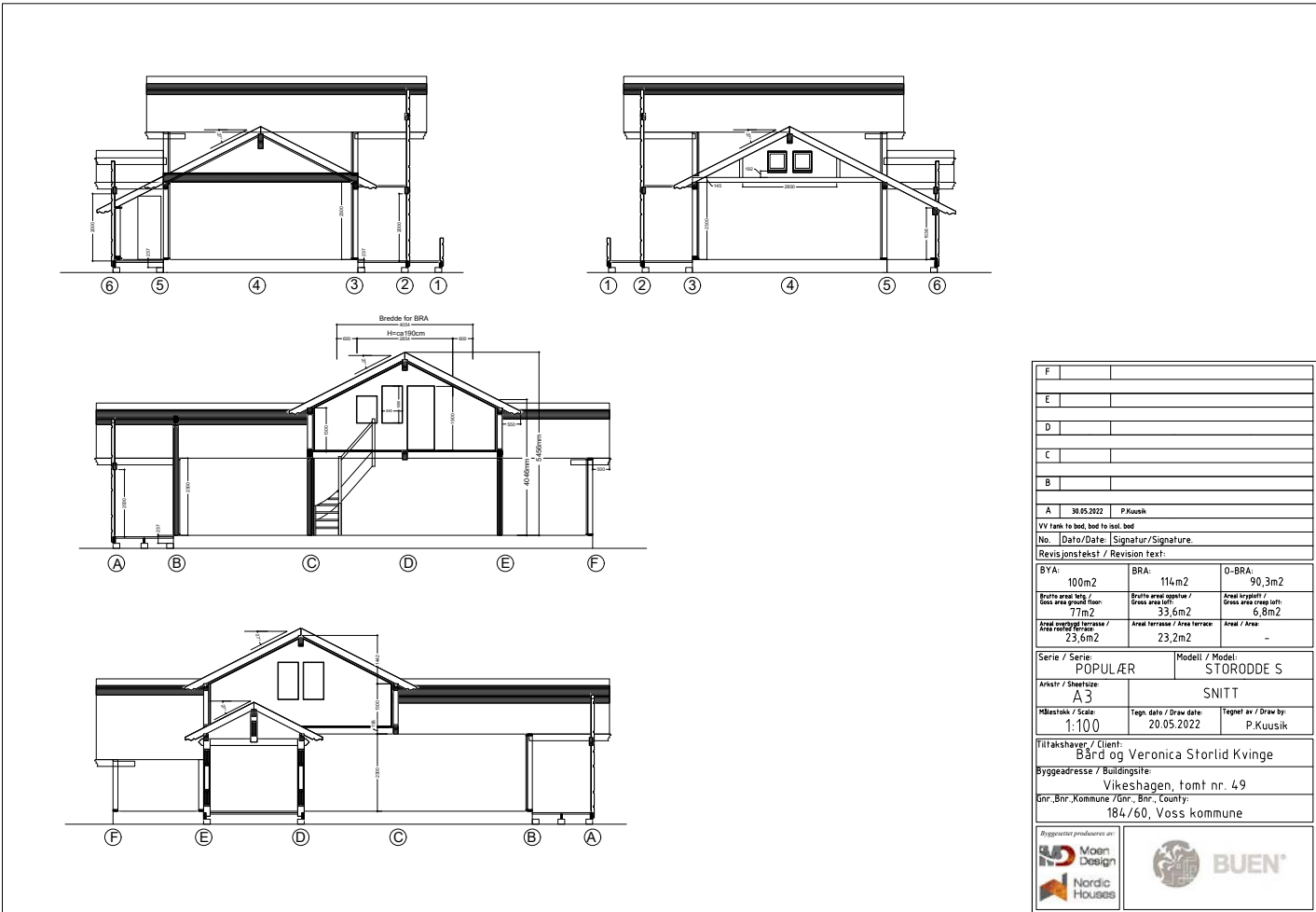
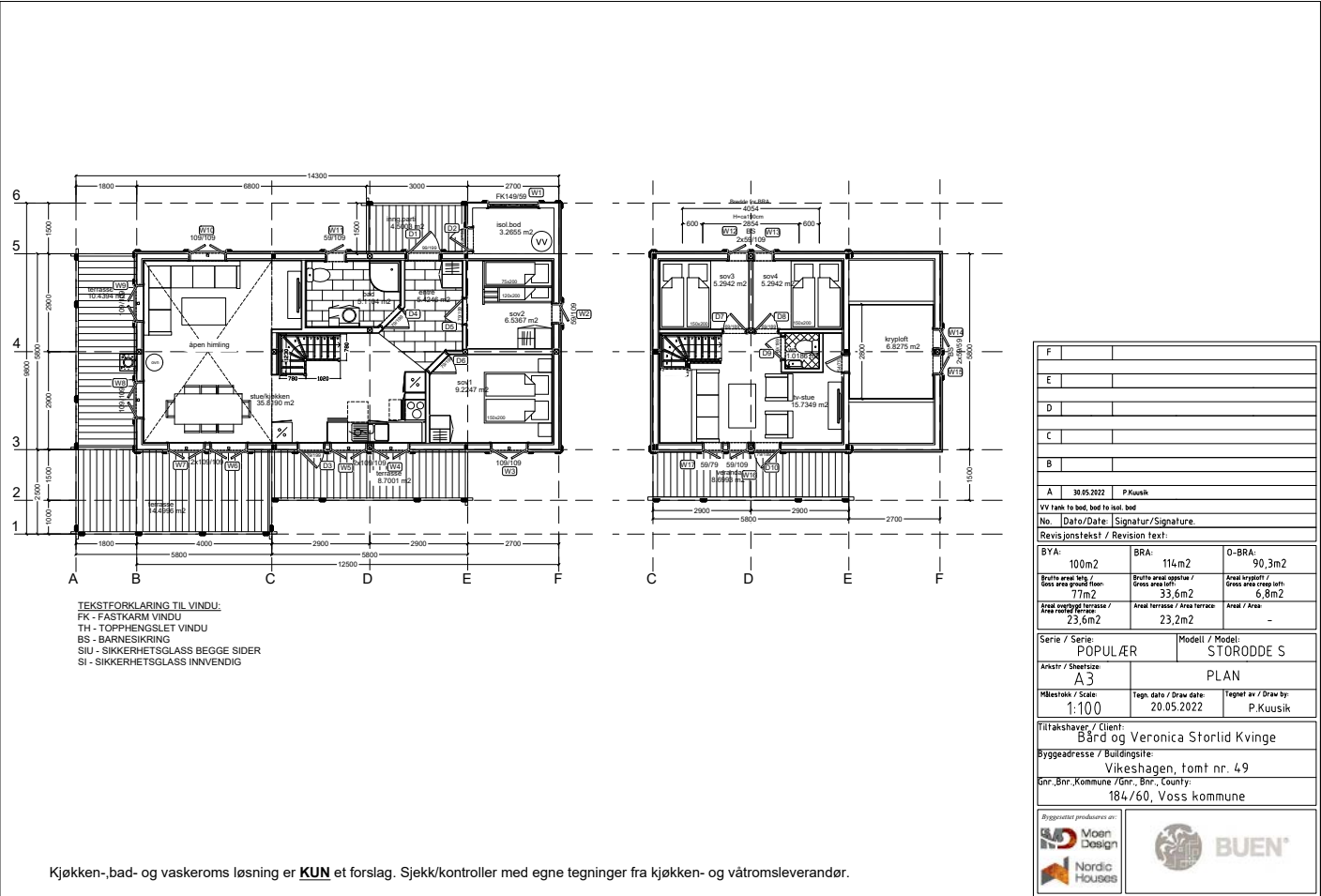
Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

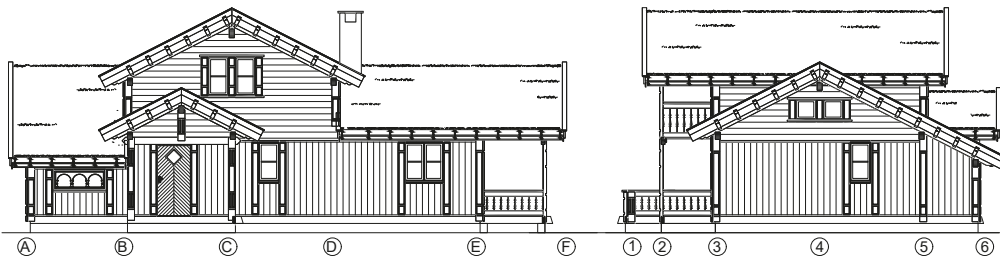
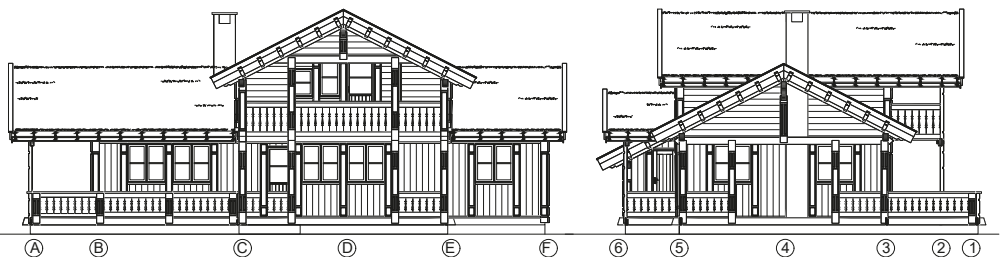
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: 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.







F			
E			
D			
C			
B			
A	10.05.2021	P.Kuusik	
Vi tank to bed, but to suit, bed			
No. /Date/Date: Signatur/Signature.			
Revision/jestak / Revision text:			
BYA:	BRA:	O-BRA:	
100m2	114m2	90,3m2	
Brutto areal ting / Gross area left	Brutto areal oppstus / Gross area left	Areal kryptof / Gross area crop left	
77m2	33,6m2	6,8m2	
Areal innestekt terrasse / Area enclosed terrace	Areal terrasse / Area terrace	areal / Area	
23,6m2	23,2m2	-	
Serie / Serie:		Modell / Model:	
POPULÆR		STORRØD S	
Arkst. / Sheet size:		FASADER	
A3			
Målestokk / Scale	Tegn. dato / Draw date	Tegnet av / Draw by	
1:100	20.05.2021	P.Kuusik	
Filaktshavn / Client:			
Bård og Veronica Stordli Kvinge			
Byggedressse / Building site:			
Vikeshagen, tomt nr. 49			
Gnr./Bnr. Kommune / Gnr., Bnr., County:			
184/60, Voss kommune			
Regjeringst produsent er:			
 Nordig Housside		 BUEN®	

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/31661

Ansvarleg søkjar:

Premium Hytter As
Storbotn 106
5106 Øvre Ervik

Tiltakshavar:

Bård Storlid Kvinge
Storingavika 75
5174 Mathopen

Ferdigattest er gjeve for

Adresse : Vikeshagen 81

Gardsnr.

Bruksnr.

Festnr.

Seksjonsnr.

Type tiltak/bygning

Nytt bygg - Fritidsbustad

Tal piper:1

Vedtaksdato

19.10.2023

Saksnr

22/7244

Dato for søknad om ferdigattest:

17.10.2023

Gjennomføringsplan datert:

17.10.2023

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det *løyve* fastset jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg *løyve* jf. pbl. § 20-1.

Merknadar:

1. Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.
3. 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.
4. 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 pbl.
5. Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.
6. Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.
7. Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningslova § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningslova § 29.

Stad

Voss

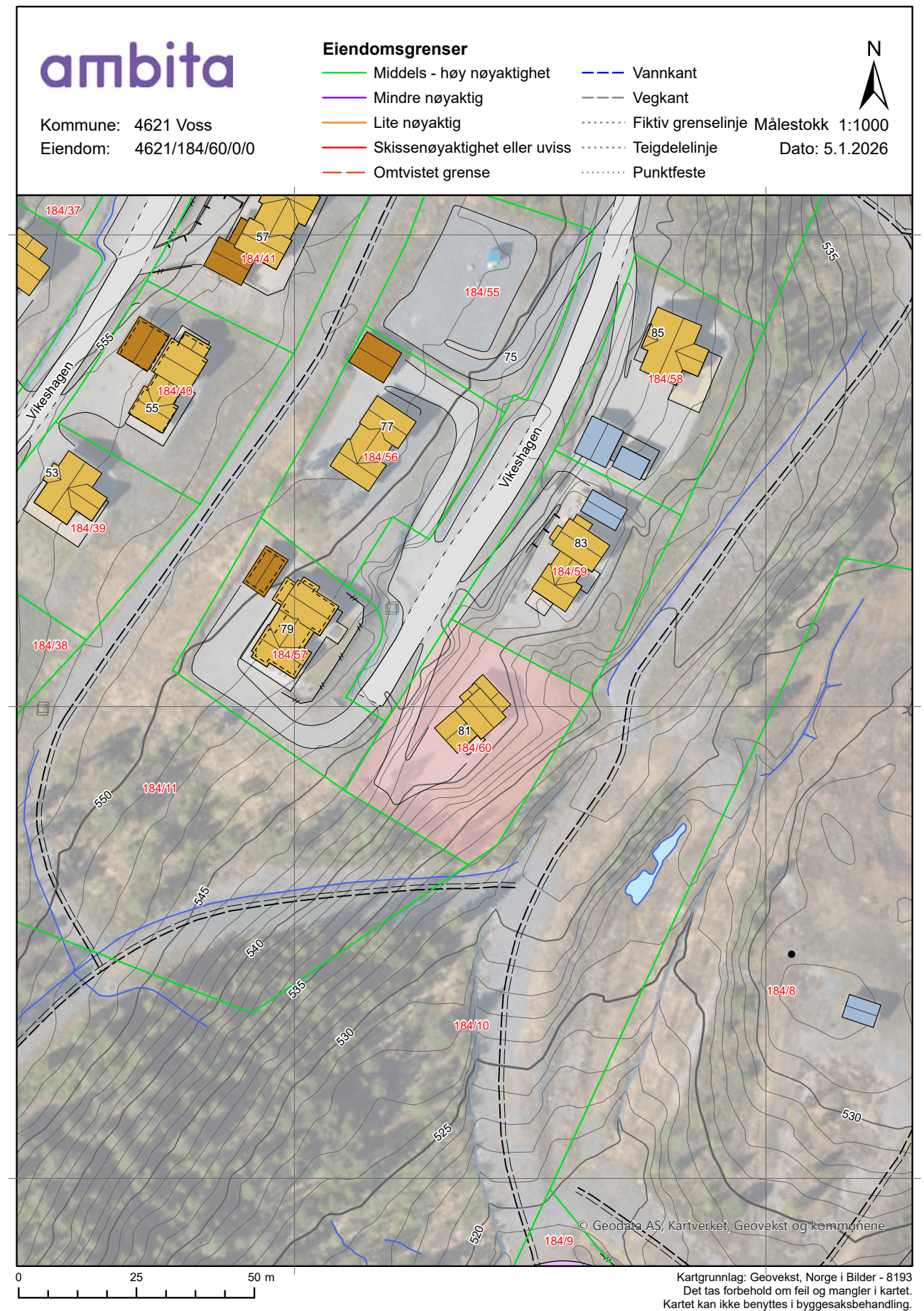
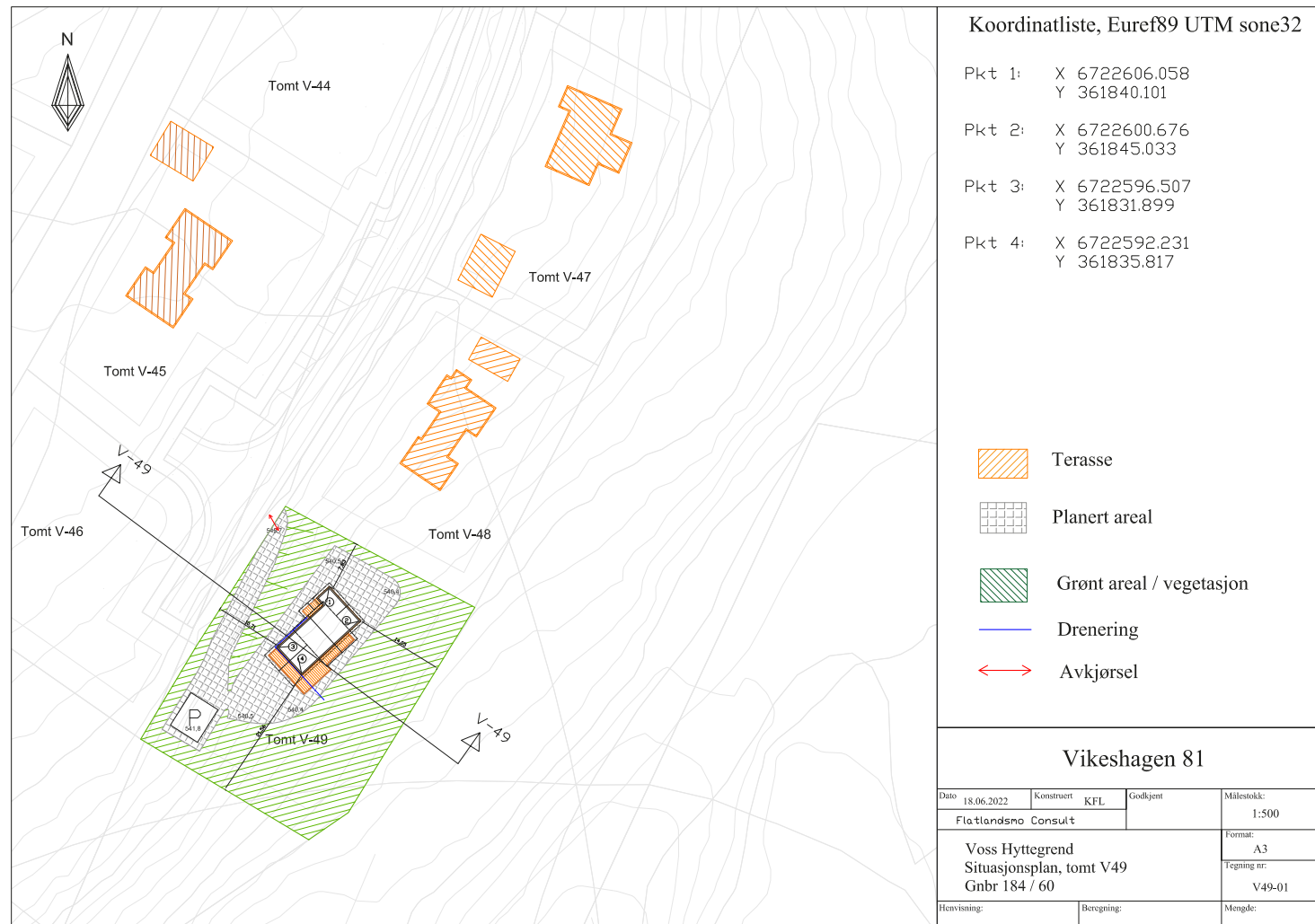
Dato

19.10.2023

Underskrift

Eirik Lie

Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.



Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/184/60/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

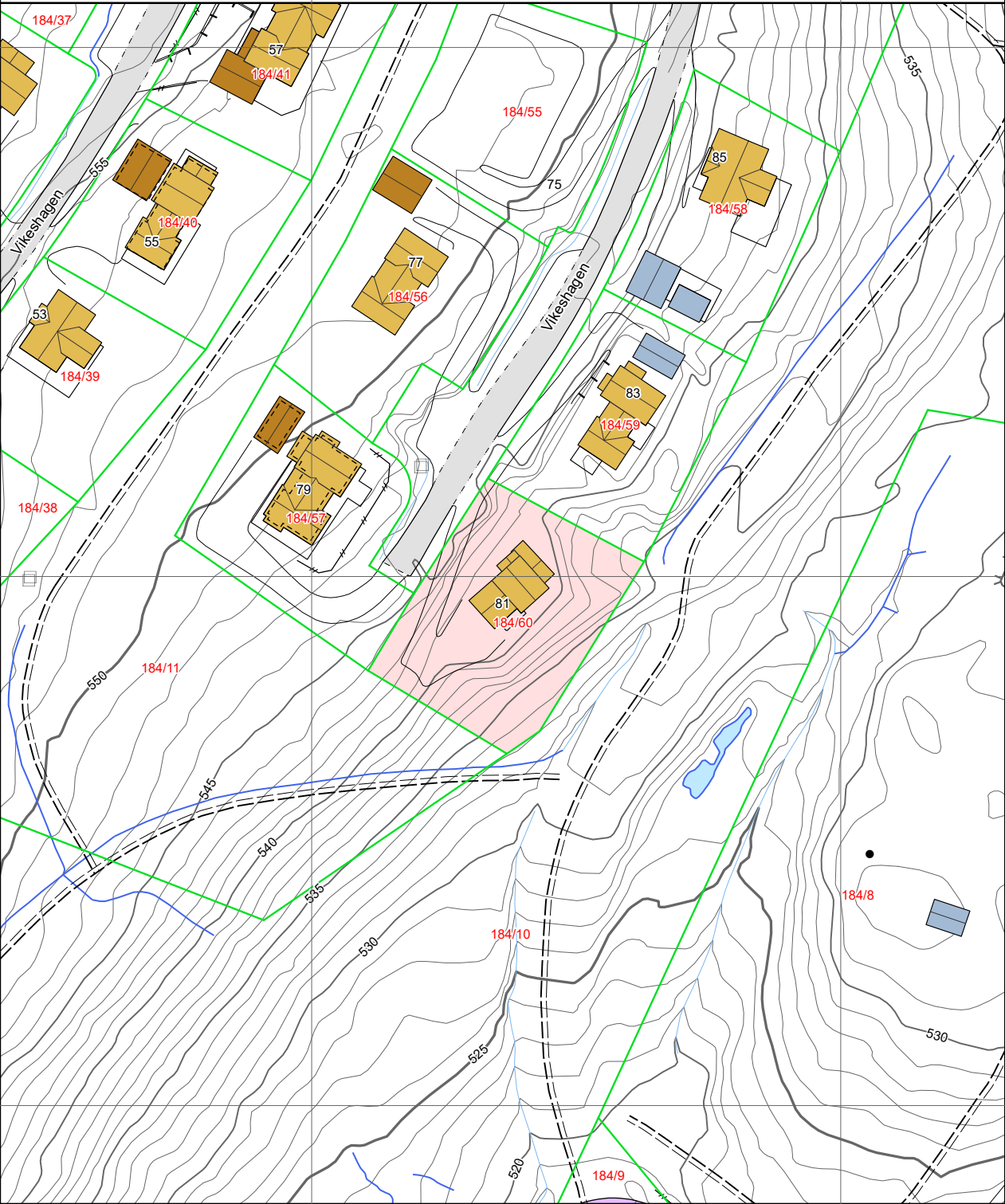
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktbeste

Målestokk 1:1000
Dato: 5.1.2026



0 25 50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkø

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

VEDTEKTER

FOR

VOSS HYTTEGREND OLDESÅSEN/HIMLESDALEN/VIKESHAGEN
(pr. 16. okt 2022)

§ 1. Innledning

Voss Hyttegrend Oldesåsen/Himlesdalen/Vikeshagen (Velforeningen) er en forening for hytteeierne i Oldesåsen/Himlesdalen/Vikeshagen i Voss herad. Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

Velforeningen er bl.a. opprettet for å organisere drift av fellesområder i Voss Hyttegrend Oldesåsen/Himlesdalen/Vikeshagen.

De som til enhver tid er hytteeier og/eller tomteeier, eller som ellers er tilknyttet fellesområder i hyttefeltet plikter å være medlem i Velforeningen.

§ 2. Formål

Formålet med Velforeningen er å ivareta hytte/tomte-eiernes felles interesser, herunder å forestå avtaler om drift og vedlikehold av fellesområder.

§ 3. Ordensregler. Særlige forhold

Årsmøtet kan fastsette ordensregler gjeldende for medlemmene av Velforeningen. Ordensreglene kan senere endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Medlemmene plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder. Medlemmene er også ansvarlig for at ordensreglene følges ved utlån eller utleie av hyttene.

Grunnleggende føringer og rammer for utvikling, bygging og bruk av området er gitt i Reguleringsplan for Voss hyttegrend og Jordskiftedom sak nr.: 1230-2008-0017, herunder plikter og rettigheter.

§ 4. Drift og vedlikehold av fellesområde

Velforeningen skal inngå nødvendige avtaler om drift og vedlikehold av fellesområder i Voss hyttegrend Oldesåsen/Himlesdalen/Vikeshagen (stikkveier, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg og nærlekeplasser), jf vedlagt kart som Vedlegg 1, i tråd med reguleringskart.

§ 5. Avregning av driftsutgifter. Årsavgift

Velforeningens driftsutgifter skal i prinsippet fordeles med like store andeler på medlemmene. Disse utgiftene omfatter bl.a. utgifter til drift og vedlikehold av fellesområder, administrasjonsomkostninger og eventuelt forretningsførerhonorar.

Styret skal utarbeide årlig budsjett. På dette grunnlag fastsetter styret også en foreløpig årsavgift, som skal dekke andelen nevnt i 1. ledd. Årsavgiften skal betales innen 1. februar i avgiftsåret.

På grunnlag av årets regnskap fastsetter styret den endelige årsavgiften. Styret kan da innkalle den differanse som måtte foreligge. Slik innkalling kan skje i forbindelse med utskrivning av påfølgende års foreløpige avgift.

Styret har også anledning til å innkalle ytterligere avgift forut for regnskapsbehandlingen dersom det på grunn av særlige forhold oppstår behov for ytterligere innbetaling.

Styret kan ved sin budsjettering og ved den endelige fastsettelse også ta hensyn til behovet for å sikre driftskapital ut over de konkrete kostnadene som kan påregnes eller er påført.

Ved innkalling av ytterligere avgift skal innbetaling skje innen 3 uker fra utsendelse av kravet.

Dersom styret finner det hensiktsmessig kan Velforeningens utgifter helt eller delvis kreves inn av leverandør eller eksternt firma, og andre frister kan gjelde.

§ 6. Styre

Velforeningen skal ha et styre. Styret skal bestå av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet for 2 år. Styrets medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. For å oppnå kontinuitet i styrearbeidet bør maksimalt 3 av styremedlemmene tre ut av styret samtidig. Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg blant de 4 medlemmene. Hvert hyttefelt skal være representert i styret.

Velforeningen tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap og registreres i Børnnøysundregisteret. Styret kan meddele prokura. Styret kan ansette forretningsfører eller leie slik tjeneste.

Styret avholder møte når styrets leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene krever det. Det skal avholdes minimum 2 styremøter pr. år. Styret er vedtaksført når et flertall av styrets stemmeberettigede medlemmer er til stede. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

Styrets leder skal så langt det er mulig sende ut innkalling til styremøte senest 1 uke før møtet skal finne sted. Styremøte kan avholdes som fysiske møte eller digitalt møte når dette er hensiktsmessig.

Styret skal føre protokoll for sine møter, som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, alternativt godkjennes ved sporbar digital løsning. Velforeningens medlemmer har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene.

Styret er ansvarlig for Velforeningens løpende virksomhet og kan fatte de beslutninger som er nødvendige i forbindelse med den alminnelige drift. Ved beslutninger som vil medføre vesentlige utgifter eller ansvar, skal saken forelegges årsmøtet.

§ 7. Årsmøte

Velforeningens høyeste myndighet er årsmøtet. Styret kan velge best egnede tidspunkt for gjennomføring, men møtet skal avholdes årlig.

Årsmøtet innkalles av styret med minst én måneds skriftlig varsel. Varsel kan sendes på e-post til den e-postadresse som et medlem har opplyst skal benyttes i forbindelse med elektronisk kommunikasjon med Velforeningens styre. Innkallingen til årsmøtet skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Velforeningens medlemmer kan fremsette forslag til saker som skal behandles på årsmøtet. Saker som ønskes behandlet, må sendes styret senest to uker før årsmøtet slik at styret kan sende ut oppdatert innkalling når det er nødvendig.

Alle Velforeningens medlemmer har rett til å være til stede på årsmøtet. Ved hel eller delvis manglende betaling av årsavgiften, etter betalingspåminnelse, tapes retten til å være til stede. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

Hver fritidseiendom/tomt har én stemme. Medlemmer kan være representert ved skriftlig fullmakt. Hver tomte-/hytteeier kan maks stille med 2 ekstra fullmakter. Årsmøtet ledes av valgt møteleder. Årsmøtet velger også en referent som skriver protokoll fra årsmøtet og undertegner sammen med møteleder. Protokollen sendes ut til Velforeningens medlemmer snarest mulig etter at årsmøtet er avholdt.

Med mindre annet er bestemt, fattes vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

På årsmøtet skal behandles:

1. Valg av møteleder
2. Valg av en referent til å skrive årsmøteprotokollen og undertegne denne sammen med møteleder
3. Styrets årsberetning
4. Revidert årsregnskap
5. Styrets orientering om sitt arbeid, avholdte styremøter og sentrale styrevedtak fattet i løpet av siste år.
6. Planer for kommende år
7. Valg av forretningsfører/revisor og fastsettelse av hans honorar
8. Valg av styre inkludert styreleder
9. Innkomne forslag, herunder forslag til vedtektsendringer
10. Øvrige saker som er nevnt i innkallingen

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Slik innkalling skal skje når dette kreves av styrets leder, eller to styremedlemmer i fellesskap, eller når minst en tredel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Det innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel.

§ 8. Endring av vedtektene

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av fremmøtte stemmer i årsmøte. Endringer trer i kraft umiddelbart med mindre årsmøtet har besluttet noe annet. Vedtektsendringer har ikke tilbakevirkende kraft.

§ 9. Mislighold

Dersom et medlem ikke betaler årsavgift slik styret beslutter, jfr. § 5, tapes stemmeretten i årsmøtet, jfr. § 7, 3. ledd. Dersom årsavgiften ikke betales innen 14 dager etter skriftlig påkrav, vil inndrivelse bli foretatt ihht. gjeldende regler.

Utover dette gjelder de alminnelige regler ved mislighold av forpliktelser.

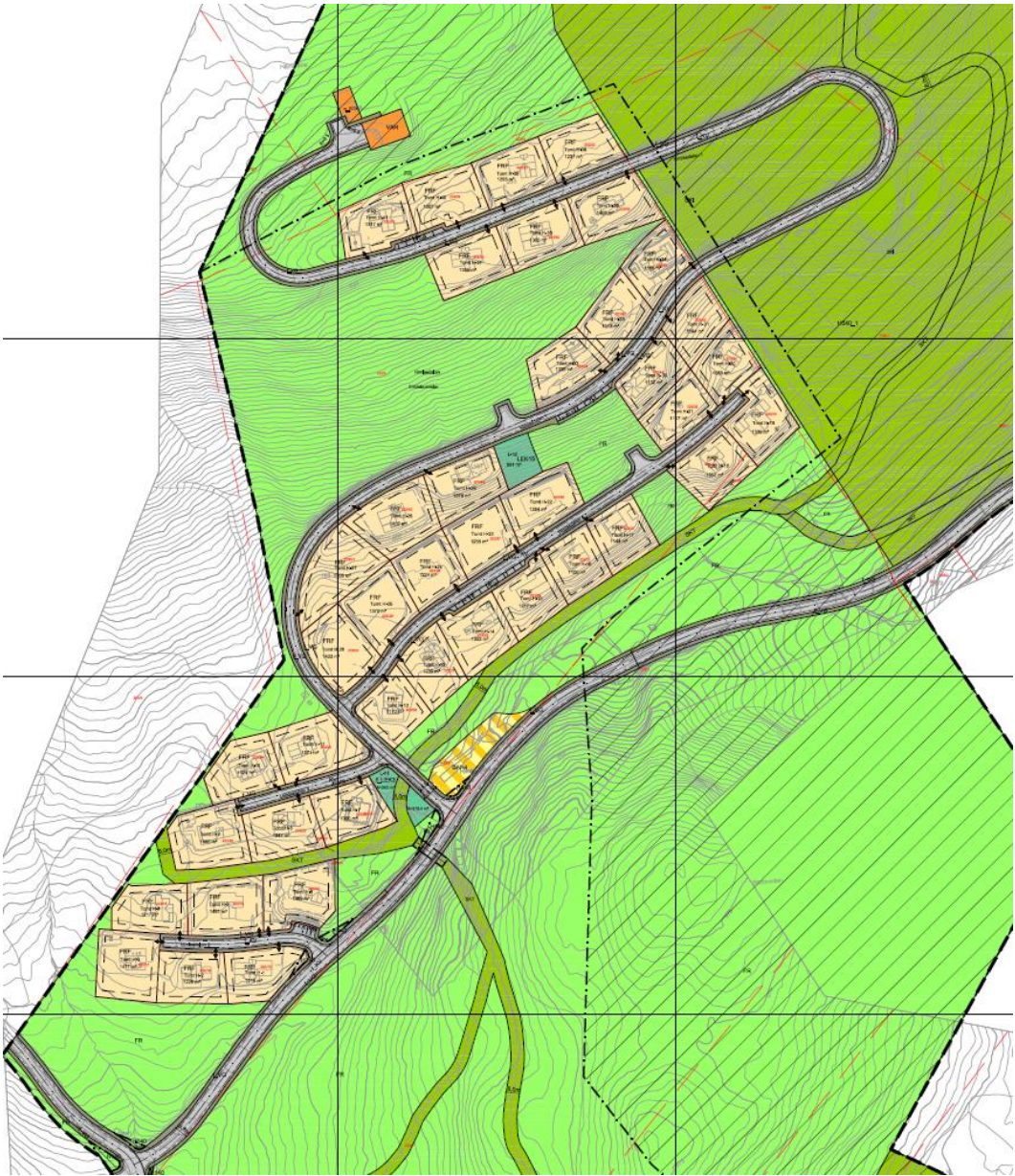
§10. Annet

Disse vedtekter med senere endringer er akseptert ved kjøp av tomt/hytte i Voss Hyttegrend Oldesåsen/Himlesdalen/Vikeshagen, og vedtektene er bindende for alle eiere av tomt/hytte. Vedtektene gjelder også for disses rettsetterfølgere, og ved overdragelse, utleie eller lignende plikter selger/utleier og lignende å informere om dette.

Vedlegg 1: Kart over Voss Hyttegrend Oldesåsen/Himlesdalen/Vikeshagen



Vikeshagen



Himlesdalen



Oldesåsen

Revisjonshistorikk:

Revisjon	Dato Godkjent	Endringer	Sign
0	20.11.2016	Vedtekter besluttet og Velforening etablert	
1	16.10.2022	Vedtekter oppdatert for å innlemme Vikeshagen i Velforeningen, i hovedsak navneendringer og styresammensetning. Kartvedlegg oppdatert. §5 oppdatert slik at Velforeningens utgifter helt eller delvis kan innkreves av leverandør eller eksternt firma. §6 og §7 oppdatert for å forenkle gjennomføring av styremøter og årsmøte.	16/10-22 11

REFERAT ÅRSMØTE 17 April 2025 VOSS HYTTEGREND VELFORENING

1. Introduksjon, valg av møteleder og referent, agenda

- a. **Møteleder:** Bjørn Austgulen, Referent: Frank Lefdal
- b. **Deltagelse:** Totalt var det 39 fremmøtte som representerte 33 hytteadresser.
- c. **Overtagelse VA-anlegget.** Styret har ikke hatt noen formell dialog siden juni 2024 med ansvarlig for VA-anlegget i Voss Herad. Det er etter kommunevalget ny ledelse innen tekniske tjenester. Tidligere ordfører Hans-Erik Ringkjøb er nå leder av tekniske tjenester i Voss Herad. Voss Hyttegrend Drift (VHD) har dialog med ordfører Tonje Såkvitne angående overtagelse, men så langt har det vært dårlig fremdrift. Det ble i årsmøtet diskutert om noen i Styret i Voss Hyttegrend Velforening (VHV) burde ta kontakt med Ordfører eller Driftsteknisk Leder for å tilkjennegi vår bekymring knyttet til at driftsansvaret for VA-anlegget ennå ikke er overført til Voss Herad. **Styret vil ta aksjon i etterkant av sommeren.**
- d. **Mobildekning Himlesdalen og Oldesåsen** Jan Erik har sjekket dekningskart som sier cirka 50 % dekning. Jan Erik informerer også at Telia han ingen konkrete planer for å bedre mobildekningen Det bekreftes at også teleselskapet ICE noen steder har dårlig dekning. Det blir tatt frem på årsmøte at mobildekningen i Himlesdalen spesielt på skyggesiden har dårlig dekning
- e. **Status Skutlefeltet.** Utbygging Skutlefeltet fortsatt uavklart, men det jobbes fortsatt med realisering.
- f. **Status "pump tracking" anlegg.** Voss Ski og Tursenteret vurderer nå å legge til rette for en gruslagt sykkel løype i området rundt grillhytten. Det har i sesongen 24/25 vært dårlig økonomi spesielt grunnet dårlig inntekt på dagskort, men målet er fortsatt å etablere en bane.
- g. **Snøproduksjonsmaster ved Skianlegget.** Arbeidet med å utvide snøproduksjonsmaster ved Skianlegget fortsetter.
- h. **Skiløypetraseen rundt Sonvesåsen.** Denne skitraseen vil så langt ikke bli tillatt preppet i partiet over åskammen fra Vikeshagen ved 90 graders svingen lengst mot nord og ned til «utsikten» på vestsiden grunnet en pågående konflikt mellom grunneier og partene «Voss Ski og Tursenter» og «Voss Hyttegrend Drift A/S». Nåværende opparbeidet skitrase skal tilbakeføres til slik det var før. Det vil fortsatt være mulig å benytte traseen grunnet allemannsretten, men den vil ikke bli preppet. **Dette er bare en trist sak for alle parter.**
- i. **Veiskilt i Vikeshagen.** Dette er Voss Herad sitt ansvar. Aksjon: Styret skal etterspørre status. Kontaktperson Voss Herad er Heraldstveit.
- j. **Skiløype nordre del Olderåsen.** Ifølge Voss Hyttegrend Drift ble dette arbeidet ikke startet i 2023 grunnet mye nedbør på ettersommeren og derved for bløtt terreng til å gå inn med tunge maskiner. De hadde som intensjon å fullføre denne skiløypetraseen ila 2024. Ifølge Voss Hyttegrend Drift må en ta kontakt med grunneier om denne delen av skitraseen skal realiseres. For den

som «prepper» hadde det vært en stor fordel om denne skiløypetraseen hadde vært ringsløyfe. **Styret tar opp denne saken med VHD. For å realisere denne skitraseen er det også en god del skog som må ryddes. En trenger også tyngre maskiner for å få hogsten ut av terrenget.**

- k. **Diskutere etablering av «rasteplasser»** Dette kan være med enkle bord og benker på egnede plasser; alternativt åpen gapahuk på egnede plasser enten lokalt innen hvert hyttefelt eller ved egnede plasser. Benker og bord som rasteplass er relativt enkelt å gjennomføre, men det er viktig at det er enighet om plassering. I Vikeshagen er det gitt tillatelse til plassering av benker/bord evt gapahuk langsmed «veien» fra Vikeshagen over til Himlesdalen.
- l. **Arrangere «Bli bedre kjentsamling» i Arenahuset.** Dette er et bra tiltak. Arenahuset kan leies og det er tillatt å ha medbrakt. Det må være en ansvarlig for arrangementet. Om noen vil arrangere samling pr hyttefelt eller for alle i Voss Hyttegrend er det «Fritt Frem». Om en vasker ut selv vil en kveld koste 5000 kr. Dette er det f.eks en konfirmasjon koster. De har da alt medbrakt og uten utvask. Lettest å arrangere som en type matkurv fest for å slippe å benytte kjøkkenet til matlaging. I årsmøtet var det stor interesse for et slikt arrangement. **Ingen meldte seg frivillig til å arrangere dette blant de fremmøtte, men det er bare å opprette en arrangement komite` og sette i gang.**
- m. **Veivedlikehold av stikkveiene.** Når det gjelder stikkveiene i hyttefeltet er det Voss Hyttegrend Drift som er ansvarlig. Vi betaler for dette vedlikeholdet via pålagt årsavgift på kr 6000.-. Styret har hatt flere purringer på vedlikehold på huller i veibanen og disse er blitt utbedret etter mye «masing». Spesielt «flaten» opp til Himlesdalen er en utfordring da vannet ikke «renner av». **Styret vil anmode om deltagelse i Styremøter hos Voss Hyttegrend Drift for å kunne «ta opp» aktuelle saker.**
- n. **Ansvar for vedlikeholdet av hovedveien fra Skutle over til Bordalen.** Det er innmeldt sak på vedlikehold av hovedveien da denne har noen stygge hull. Dette ansvaret ligger hos Voss Ski og Tursenter. Vi betaler for dette vedlikeholdet via den pålagte Årsavgiften som skal dekke «prepping» av skiløyper, parkering samt vedlikehold av hovedveien fra Skutle til Bordalen. Denne veien var dårlig vedlikeholdt nå like før påsken. Styret har vært i kontakt med Voss Ski og Tursenter i forkant av Årsmøtet og de har lovet å utbedre denne.
- o. **Tilbakeføring deponier for mellomlagring av jord og stein.** Voss Hyttegrend Drift har lovet å starte med tilbakeføring av deponiet i Himlesdalen i sommer. Styret mener at deponiet i Vikeshagen også bør prioriteres til sommeren og vil ta dette opp med Voss Hyttegrend Drift A/S. **Det er en klar forventning om at deponiene skal etterlates ryddig.**
- p. **Brøyteavgift og kostnad for brøyting av Hyttetun.** Det er varslet øking av både Brøyteavgift og kost for brøyting av hyttetun. For hyttetun kan det bli aktuelt med differensiert kost avhengig av størrelse og antall brøytinger, men dette vil først bli aktuelt for neste sesong. **Styret har bedt om bli inkludert i hvorledes en diffensiert kostnad kan praktiseres om dette blir aktualisert.**

- q. **Brukerundersøkelse transport fra Skisenteret til alpinanlegg.** Informasjon ble gitt av Wenche Bjelkarøy. Årsmøte mener det er godt forslag som også kan brukes fra Voss til Herresåsen. **Wenche sjekker hvilke alternativer som kan være aktuelle**
- r. **Innmeldt sak.** Bør settes opp skilt med Parkering Forbudt ved boasanlegget nederst i Himlesdalen. Styret har kontaktet Voss Ski og Tursenter og de henviser til Voss Hyttegrend Drift. Ingen vil ta kostnad med å sette opp skilt. **Jonny Vindenes tok på seg oppgaven om å få laget et skilt.**
- s. **Innmeldt sak:** Styret mener at gjeldende Vedtekter bør oppdateres og at frist for innbetaling av Årskort settes til 1 November grunnet i at dette skal være gyldig til enhver tid. Det er stor frustrasjon fra Voss Ski og Tursenter at mange er svært sene med denne innbetalingen. Voss Ski og Tursenter trenger sårt disse midlene til brøyting og vedlikehold av hovedveien fra Skutle til Bordalen samt «prepping» av skiløypene. De bruker også disse midlene til produksjon av Snø til Skiarenaen (strøm og drivstoff til aggregat), og det er mange dugnadstimer som legges ned for å opprettholde selve arenaområdet. **Frist for innbetaling Årskort til Voss Ski og Tursenter innen 1. november vedtatt. Vedtekter oppdateres.**
- t. **Registrere innbetalt Årskort Parkering på Hytteadresse og ikke mot Reg NR.** Styre tar kontakt med Parkerings selskapet for å avklare om dette lar seg gjennomføre.
- u. **Innmeldt sak: Vurdere en hjertestarter sentralt plassert i hvert av hyttefeltene.** Nærmeste hjertestarter i dag er inne i «bua» til toalettene nede på skiarenaen. Denne står inne i bua hvor toalettene er og denne bua er alltid åpen. Det er mulig på sommerstid å kjøre opp til bua med bil. En kjører da opp bakken bak hovedparkeringsplassen til skianlegget. (ikke parkeringen ved Arenahuset) Det å installere hjertestartere krever midler. Vi har ingen velforeningskasse og det må derved være enighet om en slik investering. Rundt om i ulike hyttefelt er det mange ulike løsninger både når det gjelder plassering og tilgjengelighet. Noen hyttefelt har disse plassert sentralt i hyttefeltet, andre steder er de plassert på en utvalgt hytte eller garasje på utsiden. De trenger strøm og må monteres i et varmeskap. Tilgang kan være med nøkler eller med kodelås, men da kommer ikke andre inn i skapet. Om skapet er ulåst vil det gå en alarm som varsler «eieren» av skapet. Hjertestartere må også ha tilsyn og dette tilsynet bør gis til en dedikert ansvarlig i hvert hyttefelt. Hjertestarterne bør også` «meldes inn» til «hjertestarterregister@ous-hf.no». Det som også kan være noe å tenke på er å arrangere kurs i HRL her på Arenahuset med profesjonelt personell som har med seg dukker som registrerer riktig teknikk ved HLR. Dette kan vel så viktig som å ha tilgang til hjertestarter da vi er så nær assistanse via 113. Kjøretid fra Voss ved utrykning ca 15 minutter. **Stig-Andre Normann (lege) tok på seg oppgaven om å utrede ulike løsninger med kostnadsoverslag. Stor takk til Stig-Andre**

v. **Det har vært en del klager på bruk av Brøyteappen og brøyting generelt.**

Det er ikke brøytet hyttetun ved ankomst

Noen har erfart at Brøytemaskinen kjører forbi hyttetunet selv om det er meldt inn brøyting

Ulikt syn på hvor mye snø det kan være på hyttetun og innkjørsler før det brøytes

Snøskavl etter veibrøyting sperrer utkjørsel

Mange sier seg også fornøyd med brøytingen både av hyttetun og veier.

Styret tar en gjennomgang av erfaringene fra sesongen 2024/25 med ansvarlig brøyter (Oddvar Olde) før oppstart neste vintersesong.

NB ! Oddvar er ansvarlig for brøyting og ikke for vedlikehold av stikkveier.

1. **VALG AV STYRE**

Vi har ingen Valgkomite og det blir derved opp til Styret selv å finne nye medlemmer. Det er ikke lett å finne de som ønsker å delta og det blir derfor lett å sitte «for lenge».

2. Sittende Styre

a. Frank Lefdal, Bjørn Austgulen, Roy Jakobsen, Jan Erik Askildsen, Ida Helene, Stein Erik Merkesdal (vara)

b. Roy Jakobsen og Stein Erik Merkesdal går ut av Styret

3. Forslag til nye i Styret

a. Thor Atle Søvig (Himlesdalen)

b. Wenche Bjelkarøy (Oldesåsen)

4. Styret vil ved godkjenning ha 2 Representanter fra hvert av Hyttefeltene, men ingen Vara.

5. **Det nye Styret ble vedtatt i Årsmøtet**

Referat publiseres på Facebook og E-mail

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vikeshagen 81
5709 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: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre