

# PROAKTIV

Hytte med nydelig  
beliggenhet. Fantastiske sol-  
og utsiktsforhold

Garasje med strøm og elektrisk  
leddport.

LITRANE 248





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



## VOSS

Appellerende hytte med nydelig beliggenhet, flott garasje og overbevisende sol- og utsiktsforhold. Flotte løsninger.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Litrane 248, 5708 VOSS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 213, bnr. 13, i Voss kommune

**Prisantydning:** 5.400.000,-

**Omkostninger:** 150.350,-

**Totalpris:** 5.550.350,-

**Kommunale avgifter:** 3.512,-

**Boligtype:** Fritidseiendom

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 2010

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 88 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 84 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 4 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Garasje i tillegg til meget god parkering på tomta.

**Tomt:** 1518 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. år:** kr. 27.564,-

**Felleskostnader inkl.:**  
Brøyting/vedlikehold av vei kr. 15 340,-  
Vann og avløp kr. 11 724,-  
Velferd- sosial sammenkomst kr. 500,-

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje D.

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om boligen

14

Boligen i bilder

28

Plantegninger

30

Kjerneinformasjon

35

Vedlegg

36

Tilstandsrapport

64

Tegninger

67

Ferdigattest

70

Grunnkart

98

Budskjema



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



**Sirianne Voie Brochmann**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 900 73 911  
**E-post:** svb@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Voss  
**Telefon:** 56 52 19 50  
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 993 971 804

## EN NY HVERDAG

### Velkommen til Litrane 248

Hytte med garasje bare 20 minutter fra Voss sentrum.

Denne flotte hytta ligger idyllisk til med vakre naturopplevelser rett utenfor døren. Du har panoramautsikt over Vossevangen og de majestetiske fjellene rundt er en perfekt ramme for både avslapning og eventyr.

Hytta er smart, med gjennomtenkte løsninger som gir mye plass til både samvær og ro. Den har vindfang, toalettrom, en åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, 3 koselige soverom, bad og vaskerom. Areal på hemsene som ikke er måleverdig da takhøyden er under 1,90.

Selger har brukt hemsene til loftstue, bod og ekstra sengeplasser.

Utvendig har du en smart bod samt

en stor terrasse på hele 104 m<sup>2</sup> som er perfekt for å tilbringe tid utendørs.

Det beste av alt er likevel at du bare kan kjøre bilen inn i garasjen når du kommer til hytta.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf: 55 52 19 50  
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flike mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er kompleks og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er meglere juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



# VOSS

**Kommune:** Voss / **Område:** Voss

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Turområder sommer og vinter, avstand til Vossevangen og kulturelle scener.

## Beliggenhet

Drømmer du om en koselig hytte med kort vei til noen av bygdas beste turløyper og vakre naturområder? Litrane 248 er det perfekte stedet for deg! Med beliggenhet i vakre Bordalen, Vestlandets største skibygd, får du det beste av både vinter- og sommeraktiviteter, samtidig som du er bare 1,44 time fra Bergen.

Hytta er fantastisk plassert på en høyde, og byr på en spektakulær utsikt over Voss og de omkringliggende fjellene. Her er naturen rett utenfor døren, og du har utallige turmuligheter både sommer og vinter. For de små er Kalvatjønna en perfekt tur, med både bading og fiske. For de voksne finnes det mange flotte turer – blant annet den anbefalte turen til Veskre, via Hanslavatnet, opp til Tinden og tilbake.

I tillegg har du Voss ski- og tursenter bare noen få minutter unna, med 25 kilometer preparerte skiløyper, hvor hele 5 av dem er



## OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 49 min
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	17 min 12.1 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	19 min 13.7 km
🚆 Kvitno Linje 953	5 min 2.4 km

## DAGLIGVARE

Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	13 min 10.7 km
Meny Voss	14 min

## VARER/TJENESTER

🏠 AMFI Voss	15 min
🏪 Apotek 1 Voss Amfi	14 min

## SPORT

🏫 Bordalen skule Aktivitetshall, ballspill	7 min 5 km
🏫 Voss vidaregående skule Aktivitetshall	14 min 10.9 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 AMFI Voss	14 min
🚗 AMFI Voss	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



lysløyper. Løypene går gjennom vakre, naturskjønne omgivelser i Herresåsen, perfekt for både roligere turer med familien og mer aktive treningsøkter. Tenk å kunne nyte en varm kopp kakao rundt bålet etter en skitur, bare et steinkast fra hytta!

Ønsker du alpint? Voss Resort ligger bare 25 minutter unna, og tilbyr fantastiske skiforhold, flott utsikt og et bredt aktivitetstilbud for både små og store. Myrkdalen Fjellandsby

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

er også et spennende alternativ med sitt mangfold av aktiviteter og nydelige omgivelser.

For den eventyrlystne er det bare å spenne på seg skiene ved hytta og begi seg ut på topptur til Grønahorgi, eller gå langrenn videre til Veskre. Her er du virkelig midt i naturen - både rolig og spektakulær.

Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bla. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, vindtunnel, bading i elver, vann og basseng, samt et mangfold av luftsportsaktiviteter. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

Området består av lignende fritidsbebyggelse.

#### Adkomst

Fra Voss sentrum kjører en rett frem i lyskrysset mot Hardanger og over Langebrua før en tar til høyre så til venstre

#### AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 44 min 🚗

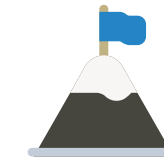


inn på Bordalsvegen.  
Følg veien inn over Bordalen i ca. 8 km. til Kvitno. Ta til venstre ved skilte Kvitno ved Husdyrparken.  
Følg veien oppover i ca. 3,2 km til en kommer til et veiskille der kjører en til høyre også første vei til venstre. Hytta ligger så inn til venstre.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

#### HØYDE OVER HAVET

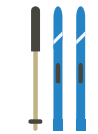
626 m



#### VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.7 km
- 37 km preparert løype innenfor 15 km



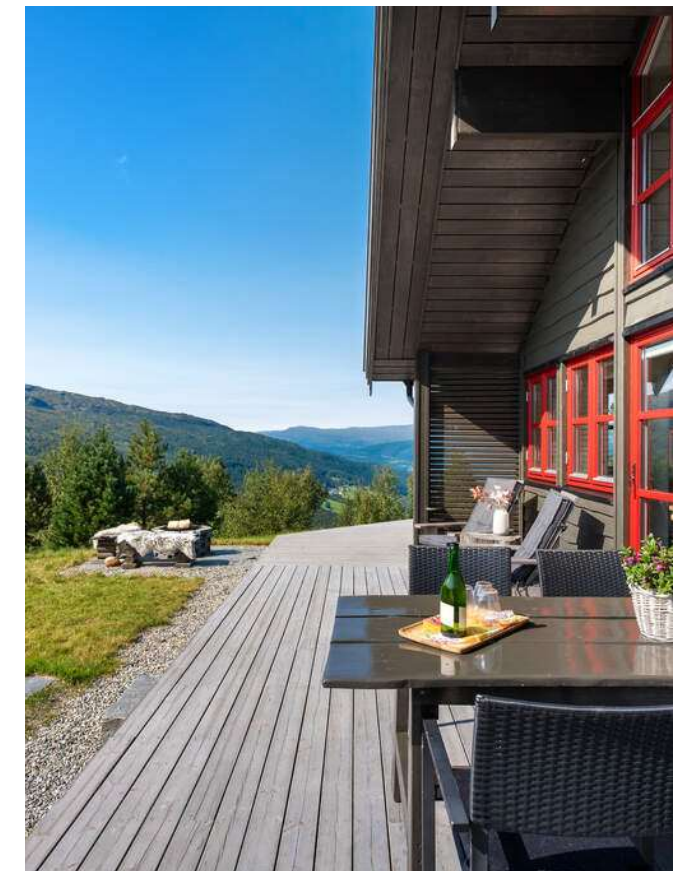
Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Kjøretid: 17 min
- Skitrek i anlegget: 10



#### AKTIVITETER

Husdyrparken	5 min 🚗
Voss Bowling	16 min 🚗
Minigolf	17 min 🚗
Nye Hangursbanen	17 min 🚗
Voss kino	17 min 🚗
Voss Vind	17 min 🚗
Voss folkemuseum	19 min 🚗
Skydive Voss - fallskjermklubb	20 min 🚗



# VELKOMMEN TIL LITRANE 248

Vi starter utendørs – hytta har opparbeidet tomt og en stor terrasse på hele 104 m<sup>2</sup>.

## BYGGEMÅTE

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, naturlig avrenning frå tomta. Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate på mark. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Taktekkingen er av torv. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert åpningsvindu på hems. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse i front.

Av vesentlige feil kan nevnes:

Tilstandsgrad 3 – Store eller alvorlige avvik:  
Våtrom > Etasje > Vaskerom (1,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Basert på observasjoner er tettesjikt gitt tilstandsgrad 3 (TG3). Denne vurderingen er gjort med følgende grunnlag: Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen. Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for fuktskader.

Våtrom > Etasje > Vaskerom (1,6 kvm) > Ventilasjon; Det er ingen ventilering.

Tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag; Takrenner har punktvis lekkasjer.

Innvendig > Radon; Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Detet var ikke karv da hytta ble satt opp.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg; Alle anlegg som ikkje har hatt eI-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført.

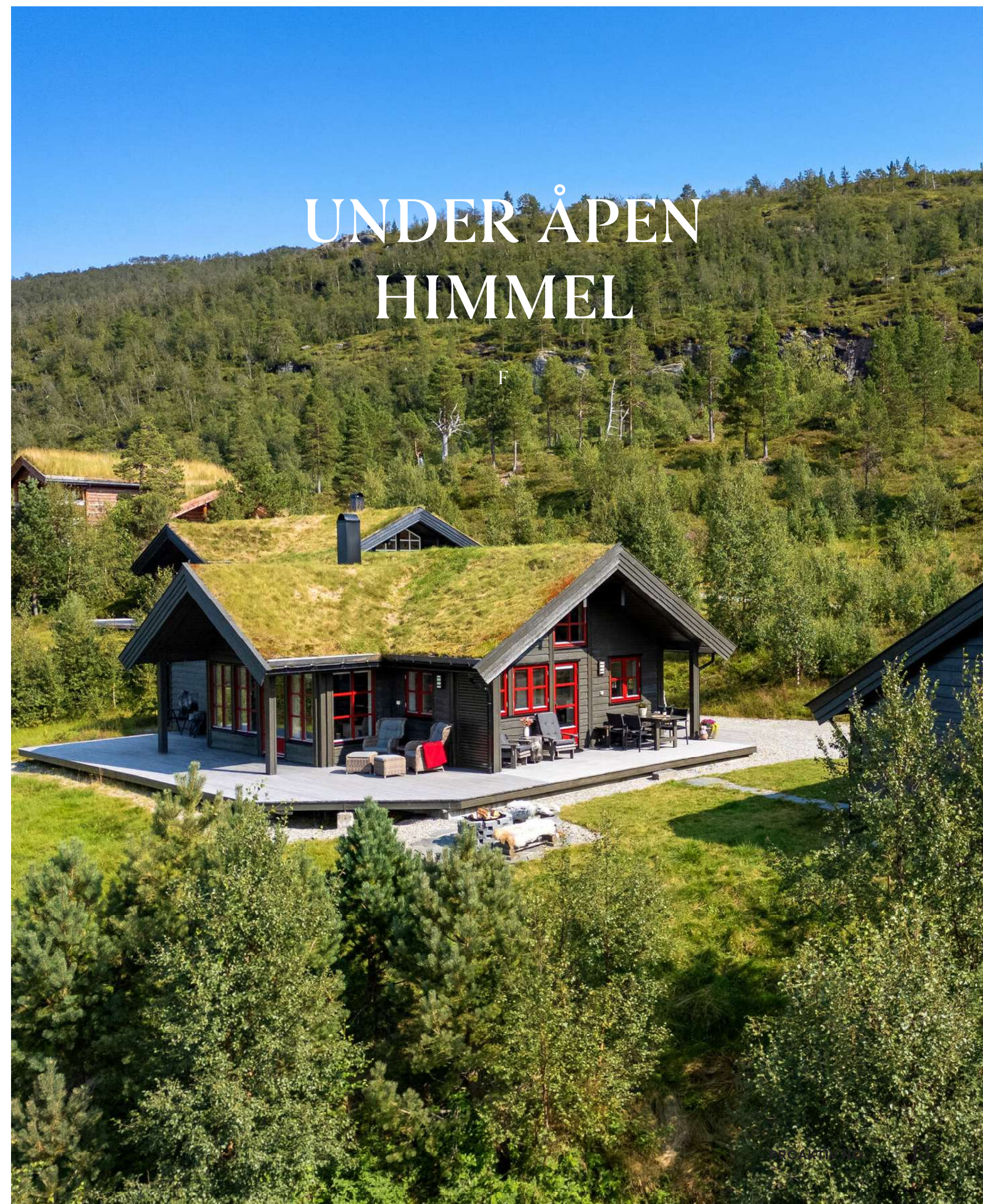
Våtrom > Etasje > Bad (6,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Vaskerom (1,6 kvm) > Overflater Gulv; Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Garasje oppført på ringmur i betong. Vegger i lett bindingsverk med liggjande villmarkskledning som er malt. Tak med w-takstoler, kryssfinerplater, papp og knottaplast som er tekka med torv  
Leddport i front. Det er opplegg for strøm.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 29.07.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

# UNDER ÅPEN HIMMEL



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Hovedetasje:

Vindfang (5,2 kvm), Toalettrom (2,5 kvm), Stue/kjøkken (38,9 kvm), Gang (4,6 kvm), Soverom (7,4 kvm), Soverom 2 (7,4 kvm), Soverom 3 (6,9 kvm), Bad (6,2 kvm), Vaskerom (1,6 kvm)

Utvendig bod

Hems; Hems med takhøgde under 1,90 meter, det vil sei ikkje målbart areal, gang/soveplasser.

Terrasse i front/gavl og plattling langs bakside på 104 m<sup>2</sup>.(TBA)

Utvendig bod - 4 m<sup>2</sup> (BRA- e)

Garasje på 41 m<sup>2</sup> (BRA-e)

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 84 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

- Totalt BRA: 88 kvm

- TBA (terrasse-/ballkongareal):

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Velkommen til en flott hytte med garasje beliggende nydelig til i Bordalen. Denne hytten kan skilte med gjennomtenkte og smarte løsninger.

Hytten har en stor og tilnærmet flat tomt og ligger litt usjenert til i feltet.

Fra du trer inn i hytten så ser du at noen har tenkt smart da de innredet denne. Gode og smarte oppbevaringsløsninger for ytterklær og sko. I tillegg er det innredet er flott utebod i forlengelsen av utvendig terrasse foran inngangsdøren. Her kan du gå inn, sette skoene til tork, henge opp tur- og ski klær og gå tilnærmet tørrskodd inn i hytta.

Med dør inn fra gangen er det gjort plass til et ekstra toalett rom. Meget praktisk med 2 toalett i hytten og ekstra anvendelig hvis du har barn som er ute og leker og må inn en snartur.

Hjertet i hytta er uten tvil stuen. Når du går inn, blir du møtt av den imponerende utsikten gjennom store vindusflater som går nesten fra gulv til tak. Utsikten ser ut som et maleri, og den høye takhøyden og de lyse fargene på vegger og tak skaper en fantastisk innbydende og atmosfære. Stuen er romslig, med plass til både sofagruppe og godstoler. Stuen og kjøkkenet er i delvis åpen løsning. Spisebordet er plassert i nær tilknytning til kjøkkenet og vinduene i front av denne gjør plassen lys og trivelig. En vedovn tilfører ekstra varme på kalde dager, og gir stuen en koselig og lun stemning. Herfra går du ut til en flott terrassen på hele 104 m<sup>2</sup>. Her kan du virkelig boltre de utendørs og terrassen brukes året rundt.

Hytta har 3 soverom, i tillegg til et ekstra soveplasser på loftet som ikke regnes med i arealet på grunn av takhøyde. Alle 3 soverommene ligger i hovedetasjen og 2 av disse har familiekøyer, mens hovedsoverommet har dobbeltseng. På hemssen er det vindu i begge ender som lar seg åpne og lukke.

YTTERGANG MED  
VARMEKABLER I GULV.



# STUE



Badet, helfliset og smakfullt innredet, ligger rett ved soveromsgangen. Her er det varmekabler i gulv og elektrisk styrt vifte. Innredningen er stor og innholdsrik med skap under og over servanten. Over servanten har du også speil med innebygget lys. Badet har dusjinisje og vegghengt toalett.

Vaskerommet finner du innenfor badet og vaskemaskin og tørketrommel følger med i handelen.

Kjøkkenet, i delvis åpen løsning med stuen, er lyst og moderne med profilerte fronter og mørke benkeplater som står i stil til resten av hytta. Vindu over benkeplaten slipper inn både lys og utsikt, noe som gjør matlagingen ekstra koselig. Kjøkkenet har rikelig med skaplass og alle nødvendige hvitevarer - stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Disse følger med i handelen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Loftet byr på en koselig loftstue, perfekt for de minste som ønsker et sted å slappe av med Tv, spill eller bøker. Her er det plass til både lekerom, ekstra soveplasser og boder i knevegg. Hemsen er ikke måleverdig da takhøyden er under 1,90.

Garasjen ble satt opp i 2018 og det er når du kommer inn der at du virkelig skjønner smarte løsninger. Den er bygd med en praktisk bod i bakkant og i selve garasjen er det løsninger for oppbevaring av ski og fiskestenger m.m. Den har automatisk leddport og opplegg for strøm. Her er det bare å kjøre bilen inn i garasjen når du kommer på hytta og ta en varm og isfri bil ut når du skal hjem.

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, lakka tregolv og fliser. Veggene og innvendig tak har trepanel.

Drømmer du om velvære og koselige stunder i naturskjønne omgivelser? Da er dette hytta for deg. Her kan du virkelig kjenne på hyttekosen - året rundt

## Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisitet og ved. Det er gulvvarme i alle gulv i hovedetasjen bort sett fra soverommene.



### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energimerke D og oppvarmingskarakter ORANSJE

### MAJESTETISK UTSIKT FRA HYTTEN.



# KJØKKEN



# BAD

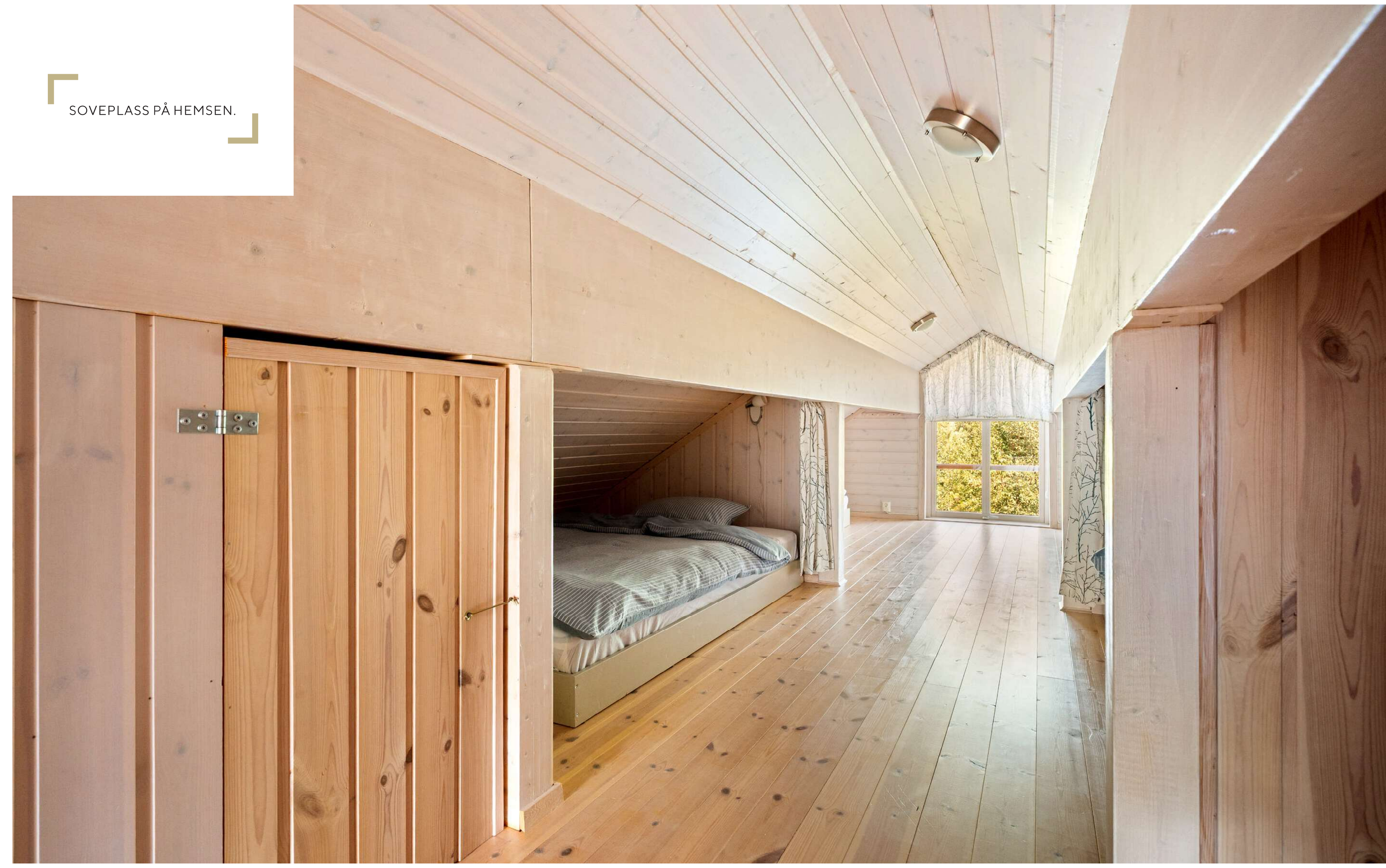


# SOVEROM

3 soverom samt soveplass på hemsen.



SOVEPLASS PÅ HEMSEN.



# PLANTEGNINGER

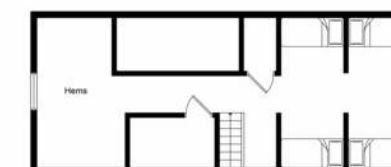
## PLANTEGNINGER

---

Litrane 248 - 1. Etasje



Litrane 248 - Hems



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 1 518 kvm, Eierform: Eiet tomt  
Meget stor eiendomstomt. Den er flat ved inngangspartiet med singel i oppkjørsel samt opparbeidet plenareal. En del av tomten er natur tomt. Selger har valgt å kjøpe ekstra tomt slik at det ikke vil bli bygget hytta foran denne.

### Utstyr

Dette følger med i handelen:  
Hvitevarer på kjøkken samt vaskemaskin og tørketrommel.  
Resterende av møbler kan overtas etter avtale.  
Sentralstøvsuger

## ØKONOMI

### Formuesverdi

Formuesverdi kr 578 985 per  
Ligningsverdi som primærbolig kr. 579.985,- pr. 31.12.2023

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 3 512 pr. år  
Gjelder eiendomsskatt og feiing.

## Faste løpende kostnader

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr.45.173,-  
Kostnadene er fordelt som følger  
kommunale avgifter: kr. 3.512,-  
Renovasjon kr. 3.372,-  
Fellesutgifter: 27.564,-  
Forsikring: 3.525,-  
Internett: 7.200,-  
I tillegg kommer strøm avhengig av hvor mye hytta brukes.  
Selger brukte 8 208 kwt i 2024.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Badstue er omgjort til vaskerom og bod er omgjort til toalett. Det er etablert utvendig bod.

Bruksendring fra sekundær rom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til toalettrom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Det foreligger ferdigattest datert den 22.01.2015 for hytten.  
Det foreligger også ferdigattest på garasjen.



## Utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

## Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

## Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

## Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Hytta vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse og kjøper aksepterer dette med innlevering av bud.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
Rettigheter på 4621-213/1, 4621-213/2, 4621-214/2i eiendomsrett  
2023/539928-1/200 Bestemmelse om veg 26.05.2023 21:00  
Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av denne kan fås ved henvendelse til megler.

### Reguleringsmessige forhold

Id 12352019004  
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.10.2020  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3b8resegner%20arealdel%202020-2032\\_revidert\\_17.09.20\\_oppdateret%20i%20tr%3a5d%20med%20HSTvedtak.pdf](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%3b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20i%20tr%3a5d%20med%20HSTvedtak.pdf)

Delarealer Delareal 823 m  
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende  
Delareal 823 m  
KPHensynsonenavnOm910  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Id 12352011006  
Navn Kvitno II  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 25.10.2012  
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6445/F%3b8resegner.pdf>  
Delarealer Delareal 823 m  
Formål Fritidsbebyggelse.

Plan for delareal er vedlagt salgsoppgaven

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 213 Bnr. 13 i Voss kommune

**Vei/vann/avløp**

Privat vei. Kvitnamarksvegen Veglag har ansvar for vedlikehold og at vinterbrøyting blir gjennomført. Jordskifteretten har fastsatt en fordelingsnøkkel av kostnadene betales i forhold til hvor i feltet de ligger. Fordelingsnøkkelen vil bli justert i takt med endringer i antall brukere og eventuell endring av bruken (for eksempel fra tomt til hytte, eller flere tomter og hytter). Denne hytten har siste året betalt kr. 15.340,- for brøyting og vedlikehold av veien. Denne avgiften kan variere. For tiden er det Voss Maskinstasjon som står for vinterbrøyting og vedlikehold. Det blir brøytet inn til hytta slik at selger kan kjøre helt til inngangspartiet. Hvis det er svært dårlig vær vil det prioriteres hovedvegen og hytteeiere må da eventuelt gi beskjed via en app dersom de ønsker brøyting inn til hytta. Det informeres også via denne om brøyting og forholdene. Planlagt fremtidig vedlikehold avgjøres av årsmøtet.

Hytta er tilknyttet privat vann og avløp. Medlemskapet følger hytta. VLH Vann og avløp Sa blir drifta til selvkost. Selger har det siste året betalt kr. 11.724,- for vann og avløp.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Prisantydning inkludert omkostninger**

5 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

135 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 400 000,-))

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

153 250,- (Omkostninger totalt)

5 553 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

**Oppgjør**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Sikkerhetsstillelse**

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

**Personopplysninger**

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

**Kjøper er utenlandsk statsborger**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

**Budgivning i forbrukerforhold**

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

**Nye arealbegreper**

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

- BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
- BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
- TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

**Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

**Lov om hvitvasking**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## Kjerneinformasjon

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### Eier

Stein Rune Kallekleiv  
Jorunn AT Kallekleiv

### Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13 500,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,- overtagelse kr.2 500,- og markedsføringspakke kr. 23 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4 890,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

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

### Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 993 971 804  
Ansvarlig megler: Sirianne Voie Brochmann

**Dato salgsoppgave**  
08.12.2025





# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Litrane 248, 5708 VOSS  
 VOSS kommune  
 # gnr. 213, bnr. 13



Sum areal alle bygg: BRA: 129 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.07.2025    Rapportdato: 07.08.2025    Oppdragsnr.: 18970-1917    Referansenummer: KN4165

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 2 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 3 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 4 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Beskrivelse av eiendommen

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 2010  
Eigar har hatt boligen sidan byggeår

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Fritidsbolig - Byggeår: 2010

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag i metall  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er montert åpningsvindu på hems  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrasse i front

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, teppe, lakka tregolv og fliser.  
Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, dette var ikkje krav ved oppføring  
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innwendig har boligen furu fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (6,2 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: faktura.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m ved dusjsone  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom vis a vis dusjsone. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.  
Målte verdier under 15% er ok - grønt  
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Vaskerom (1,6 kvm)  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Opprinnelig badstu som er omgjort til vaskerom

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 5 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Badstue er omgjort til vaskerom og bod er omgjort til toalett  
Etabler utvendig bod

### Garasje

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

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 4 mm\*m ved sluk  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er flislagt gulv og liggande panel på vegger uten noe form for tettesjikt  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er ingen ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom vis a vis våtsone (samm som for bad pga nærhet). Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.  
Vask i stålbeslag med 2 kummer og eit-greps blandedatteri  
Fliser på vegg mellom over og underskap  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på golv, panel på vegger og tak  
Innereda med veggmontert toalett og servant

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på 120 liter.  
Sentralstøvsuger  
El-skap med automatsikringer  
Det er utført el-kontroll 18.04.2011  
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, naturlig avrenning fra tomta  
Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate på mark. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Tomta er opparbeida  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er privat avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

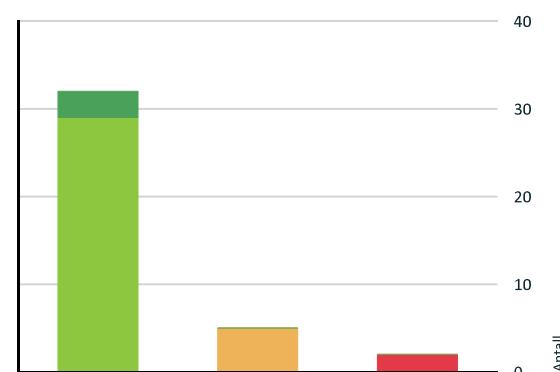
Side: 6 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

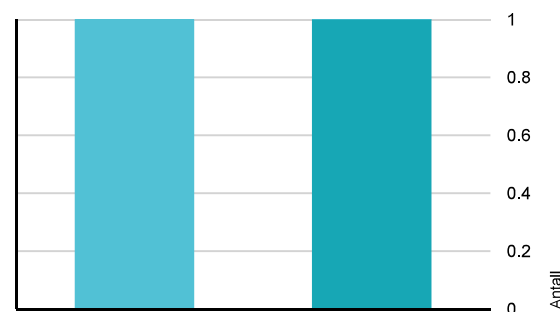
### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom (1,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom (1,6 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad (6,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom (1,6 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2010

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Anvendelse

Benyttet av eigar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall

#### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



#### TG 1 Veggkonstruksjon

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

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert åpningsvindu på hems

#### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Terrasse i front

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, lakka tregolv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### TG 2 Radon

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 7 av 21

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 8 av 21

## Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, dette var ikke krav ved oppføring

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

## ETASJE &gt; BAD (6,2 KVM)

## Generell

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

## ETASJE &gt; BAD (6,2 KVM)

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

## ETASJE &gt; BAD (6,2 KVM)

## TG 1 Overflater Gulv

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

## ETASJE &gt; BAD (6,2 KVM)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## ETASJE &gt; BAD (6,2 KVM)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## ETASJE &gt; BAD (6,2 KVM)

## TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE &gt; BAD (6,2 KVM)

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom vis a vis dusjsone. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.  
Målte verdier under 15% er ok - grønt  
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

## ETASJE &gt; VASKEROM (1,6 KVM)

## Tilstandsrapport

## Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Opprinnelig badstu som er omgjort til vaskerom

## ETASJE &gt; VASKEROM (1,6 KVM)

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

## ETASJE &gt; VASKEROM (1,6 KVM)

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 4 mm\*m ved sluk

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## ETASJE &gt; VASKEROM (1,6 KVM)

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er flislagt gulv og liggende panel på vegger uten noe form for tettesjikt

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Hvis vaskerommet er lite (under 4 m<sup>2</sup>), er det en tommelfingerregel og en anbefaling i BVN at hele rommet, inkludert alle vegger, regnes som en våtsone. Dette for å være på den sikre siden, da vann lettere kan spre seg til hele rommet ved en lekkasje eller et uhell

Veggene er konstruert av bindingsverk kledd med liggende panel

Basert på observasjoner er tettesjikt gitt tilstandsgrad 3 (TG3). Denne vurderingen er gjort med følgende grunnlag:  
Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen  
Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for fukttskader

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ETASJE &gt; VASKEROM (1,6 KVM)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE &gt; VASKEROM (1,6 KVM)

## TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ETASJE &gt; VASKEROM (1,6 KVM)

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom vis a vis våtsone (samm som for bad pga nærhet). Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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

## KJØKKEN

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### ETASJE > STUE/KJØKKEN (38,9 KVM)

#### 1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vask i stålbeslag med 2 kummer og eit-greps blandeblender  
Fliser på vegg mellom over og underskap

### ETASJE > STUE/KJØKKEN (38,9 KVM)

#### 1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

#### ETASJE > TOALETTRUM (2,5 KVM)

#### 1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på golv, panel på vegger og tak  
Innredet med veggmontert toalett og servant

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 1 Vannledninger

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



#### 1 TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### 1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 120 liter.

#### 1 TO 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger



#### 1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

El-skap med automatsikringer  
Det er utført el-kontroll 18.04.2011

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 11 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

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



#### 1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

#### 1 TO 1 Fuksikring og drenering

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

#### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate på mark. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### 1 TO 0 Terrenghold

Tomta er opparbeida

#### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 12 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er privat avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 13 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Benyttes av eigar

#### Byggeår

2018

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje oppført på ringmur i betong. Vegger i lett bindingsverk med liggjande villmarkskledning som er malt. Tak med w-takstoler, kryssfinerplater, papp og knottplast som er tekka med torv. Leddport i front. Opplegg for stråum.

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



Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 14 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

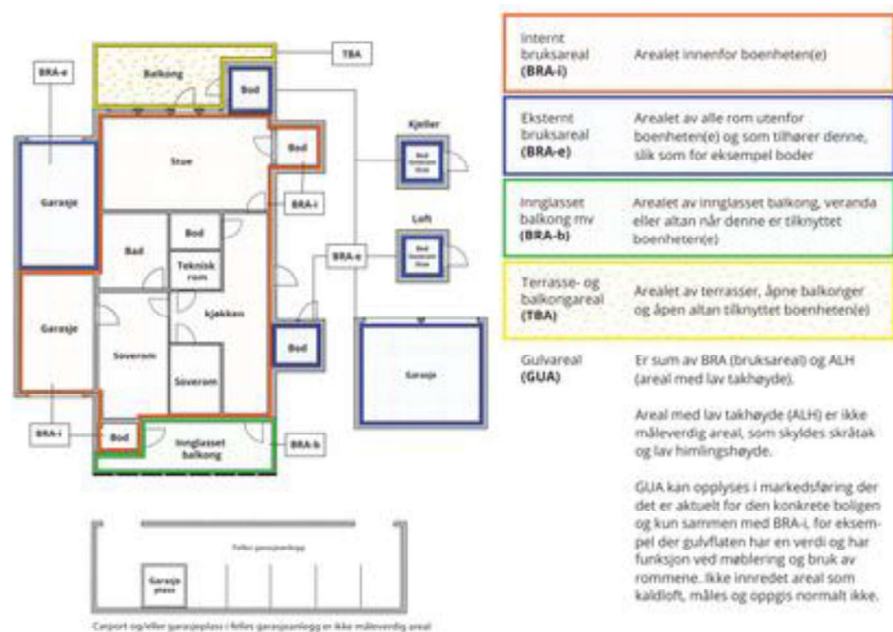
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 15 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	84	4		88	104		88
Hems						64	64
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>4</b>			<b>104</b>	<b>64</b>	<b>152</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang (5,2 kvm), Toalettrom (2,5 kvm), Stue/kjøkken (38,9 kvm), Gang (4,6 kvm), Soverom (7,4 kvm), Soverom 2 (7,4 kvm), Soverom 3 (6,9 kvm), Bad (6,2 kvm), Vaskerom (1,6 kvm)	Utvendig bod	
Hems	Hems med takhøyde under 1,90 meter, det vil sei ikke målbart areal, gang/soverplasser/boder		

## Kommentar

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

Åpent areal (TBA)  
Terrasse i front/gavl og plating langs bakside

Eksternt bruksareal (BRA-e)  
Utvendig bod

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Badstue er omgjort til vaskerom og bod er omgjort til toalett Etabler utvendig bod

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 16 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



SUM BRA 41

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	84	0
Garasje	0	41

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 17 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Stein Rune Kallekleiv	Kunde
	Jorunn Kalleklev	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	213	13		0	1518.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Litrane 248

#### Hjemmelshaver

Kallekleiv Jorunn Anni Tjong, Kallekleiv Stein Rune

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

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

##### Adkomstvei

Privat veg som blir holdt av grunneigar med vedlikehold og snøbrøyting. Er organisert som veglag med vedtekter/fordeling av kostnader som er fastsatt av Jordskifteretten. Fordelingsnøkkel vil bli justert i takt med endringer i antall brukere og eventuell endring av bruken (f.eks. fra tomt til hytte).

##### Tilknytning vann

Privat, vann for feltet. Er organisert som eit andelslag

##### Tilknytning avløp

Privat, avløpsanlegg for feltet. Er organisert som eit andelslag

##### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

##### Om tomten

Eigande tomt

##### Tinglyste/andre forhold

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

##### Servitutter

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

##### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 18 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



#### Siste hjemmeløst overgang

Kjøpesum	År
1 135 000	2009

#### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	94279807	Fullverdi		

#### Kommentar

## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.01.2015	Fritidsbolig	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.08.2009		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.01.2020	Garasje	Gjennomgått		Nei
Skjøte	05.03.2019	Gjeld kjøp av tilleggsareal	Gjennomgått		Nei
Skjøte	24.07.2009		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 19 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

#### PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 20 av 21

Litrane 248, 5708 VOSS  
Gnr 213 - Bnr 13  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN4165>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 18970-1917

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 21 av 21

PROAKTIV  
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

## Egenerklæring

Litrane 248, 5708 VOSS

06 Dec 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Litrane 248	Litrane 248	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Hytten er bygget av oss i 2010 og eid av oss inntil dags dato.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden hytten var ferdigstilt i 2010

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94279807

### Informasjon om selger

Selger

Kallekleiv, Stein Rune

Selger

Kallekleiv, Jorunn Anni Tjong

### Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

#### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



#### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannforsyning for hyttefeltet

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95009358

### Egenerklæringsskjema

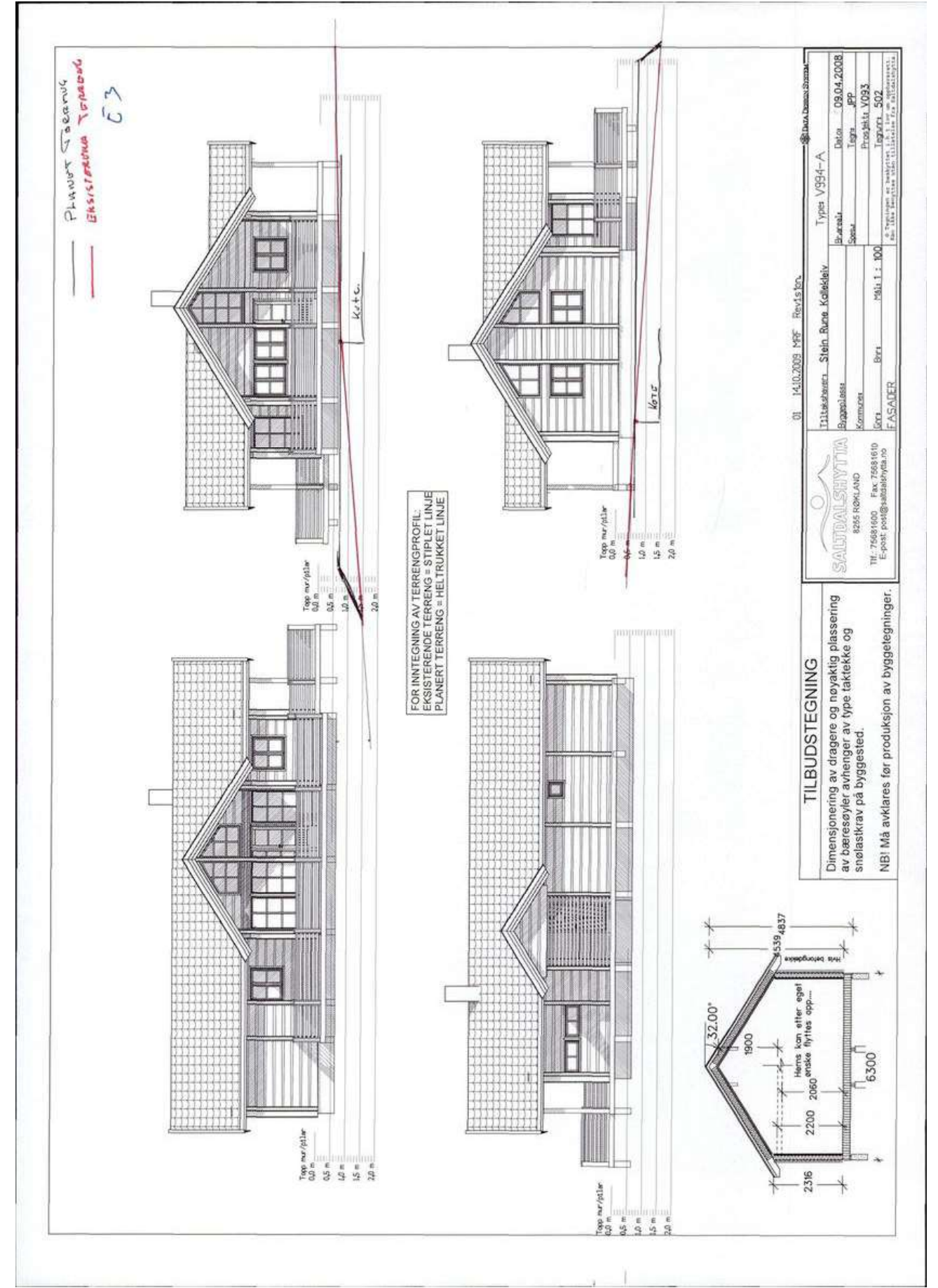
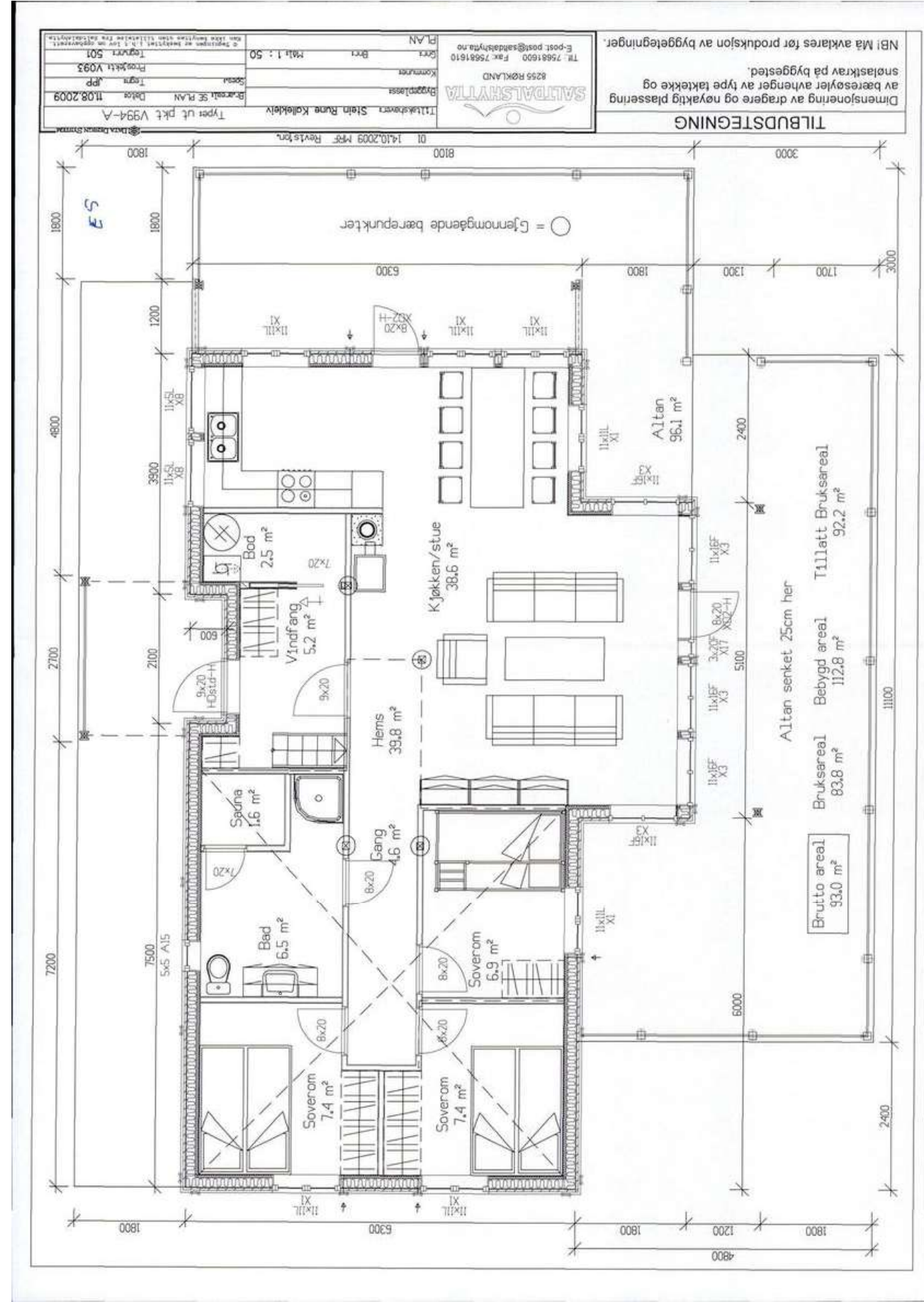
Name	Date	Name	Date
Kallekleiv, Stein Rune	2025-12-06	Kallekleiv, Jorunn A.T	2025-12-06
Identification		Identification	
 Kallekleiv, Stein Rune		 Kallekleiv, Jorunn A.T	

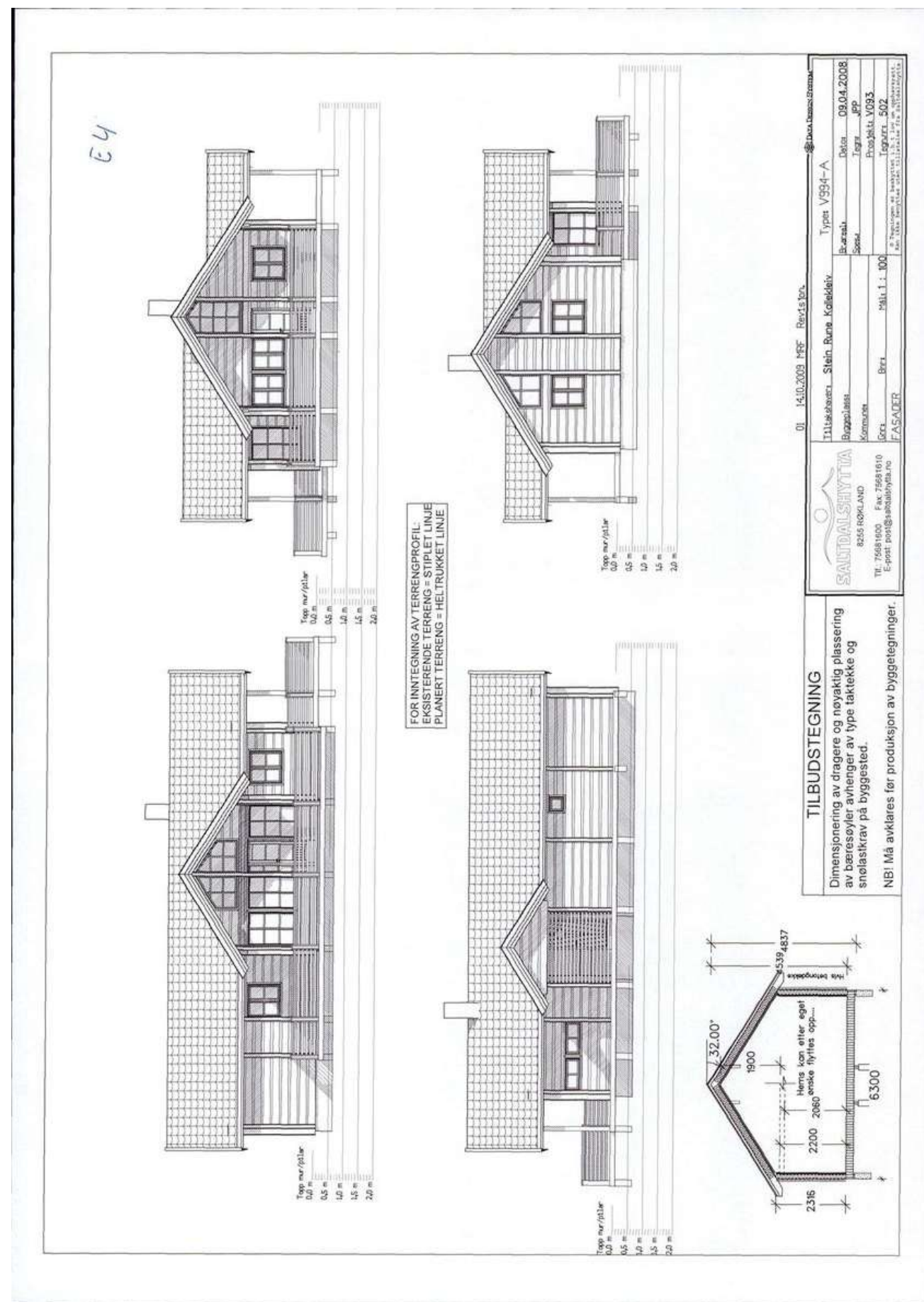
### Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Kallekleiv, Stein Rune	06/12-2025	BANKID
Kallekleiv, Jorunn A.T	08:03:37	BANKID
	06/12-2025	
	08:09:47	



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





**VOSS KOMMUNE**  
Kommunalavdeling tekniske tenester

Byggm. Jarle Pedersen  
Ringvelen 14

8011 BODØ

Vår ref  
10/262-9

Etat/ avd.  
TE

Saksbeh  
STK

Ark.  
GBNR 213/13

Dykkar ref.

Dato  
22.01.2015

**NYBYGG - HYTTE PÅ GNR. 213 BNR. 13**

**FERDIGATTEST, jf. saksnr D FPL 59/10 den 03.03.10**

**Gjeld:**

**Gnr/Bnr.:**

**Byggestad:**

**Tiltakshavar:**

**ANSVSØKER:**

**ANSVPRO:** Arkitektur og konstruksjonstek

**ANSVKPR:** Arkitektur og konstruksjonstek

**ANSVPRO:** Sanitær

**ANSVKPR:** Sanitær

**ANSVUTF:** Sanitær

**ANSVKUT:** Sanitær

**ANSVKUT:** Grunn, betong, murar og tømrar

**ANSVUTF:** Grunn, betong, murar og tømrar

**Nybygg, fritidsbygg (hytte)**  
**213/13**

**Kvitno Bordalen**

**Stein Rune Kallekleiv**

Byggm. Jarle Pedersen

Rusånes Fabrikker A/S

Rusånes Fabrikker A/S

Husevåg Rør A/S

Husevåg Rør A/S

Husevåg Rør A/S

Husevåg Rør A/S

Voss Bygg og Anlegg A/S

Voss Bygg og Anlegg A/S

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

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

Med helsing

Stefan Karlstrøm  
fagleiar byggesak

Kopi til: Stein Rune Kallekleiv, Alvøyvegen 496, 5336 TJELDSTØ  
Kommunale krav

Adr./ Uttrågt. 9  
Postboks 145  
5701 VOSS

Telefon:  
Sentralbord 5651 9400  
Saksbeh 5651 9625  
Telefaks: 5651 9651

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

Bankgiro:  
3201 46 70954

Foretaksnr.  
960 510 542



Byggjesak

Jorunn Anni Tjong Kallekleiv  
Alvøyvegen 496  
5336 TJELDSTØ

Dato: 22.01.2020  
Vår ref.: 20/00924-3  
Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 -  
2023

### Ferdigattest garasje unntatt søknadsplikt gbnr 213/13

Vi syner til søknad om ferdigattest.

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

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

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

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

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

Med vennleg helsing  
Jonny Rokne  
Tlf: 56523262

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:  
Stein Rune Kallekleiv

### Bygg av garasje på Gnr. 213 bnr 13

Geir Inge Kvitne eier av Gnr. 213 bnr 1 gir herved tillatelse til bygging av garasje på grense mellom eiendom Gnr. 213 bnr 13. Dagens eiere er Jorunn Anni Tjong Kallekleiv og Stein Rune Kallekleiv.

Garasjen vil berøre tomtegrensen i grenselinje markert i grensemerke nr. 11 og 252 vist i Matrikkelrapport MAT0011 og «Matrikelbrev» datert 04.07.14.

Avtalen blir ikke tinglyst, men bevitnet av:

Knut Olav Karlsen eier av hyttetomt Gnr.213 bnr. 15

Per Morten Mæle eier av hyttetomt Gnr. 213 . bnr. 33

Dato:

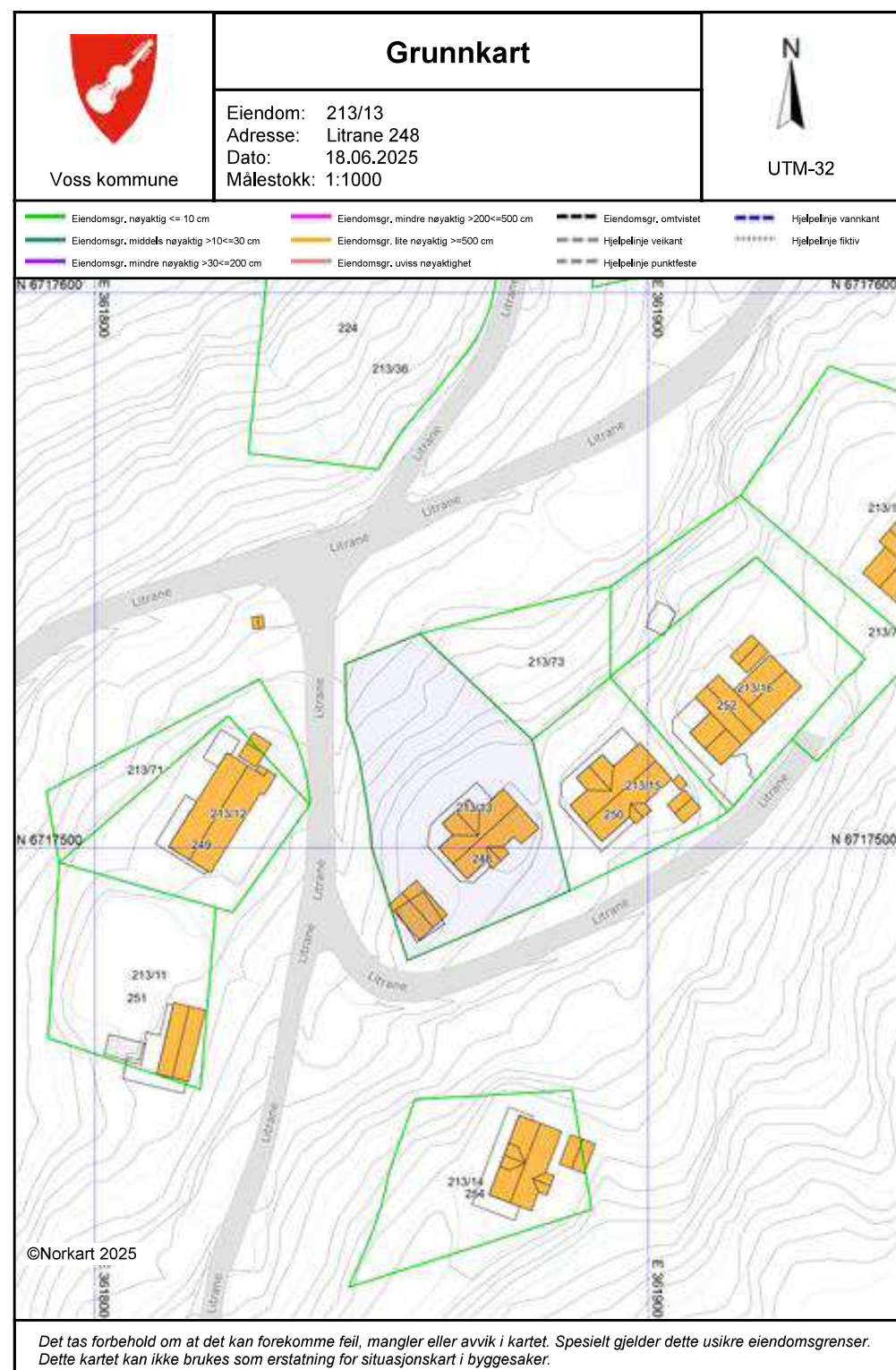
Geir Inge Kvitne

Stein Rune Kallekleiv

Knut Olav Karlsen

Jorunn A T Kallekleiv

Per Morten Mæle



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
 Voss kommune: Grunneiendom 4621-213/13



Utskriftsdato: 18.06.2025 10:07

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

**Eiendomsdata (Grunneiendom)**

Bruksnavn		Beregnet areal	1518.3
Etablert dato	02.01.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.08.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skuld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst  | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom | <input type="checkbox"/> Grunnforurensning               | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erv |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing       | <input type="checkbox"/> Kulturminne                     |  |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert           | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket        | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.   | Frist fullføring: <input type="text"/>           |
| <input type="checkbox"/> Har fester           | <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd      | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/>              |

**Forretninger**

Brukstilfelle Forretningstype	Forr. dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl. status Endr. dato	Involverte Berørte
Feilretting	20.09.2023 20.09.2023	A-sak 23/3		213/1, 213/2, 213/5, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 213/12, 213/13, 213/14, 213/15, 213/16, 213/17, 213/18, 213/19
Feilretting	20.09.2023 20.09.2023	A-sak 23/3		213/1, 213/2, 213/5, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 213/12, 213/13, 213/14, 213/15, 213/16, 213/17, 213/18, 213/19, 213/21, 213/30, 213/31, 213/32, 213/33, 213/34, 213/35, 213/36, 213/37, 213/38, 213/39, 213/40
Feilretting	20.09.2023 20.09.2023	A-sak 23/3		213/1, 213/2, 213/5, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 213/12, 213/13, 213/14, 213/15, 213/16, 213/17, 213/18, 213/19, 213/21, 213/30, 213/31, 213/32, 213/33, 213/34, 213/35, 213/36, 213/37, 213/38, 213/39, 213/40, 213/41, 213/42, 213/43, 213/44, 213/45, 213/46, 213/47, 213/48, 213/49, 213/50
Feilretting	20.09.2023 20.09.2023	A-sak 23/3		213/1, 213/2, 213/5, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 213/12, 213/13, 213/14, 213/15, 213/16, 213/17, 213/18, 213/19, 213/21, 213/30, 213/31, 213/32, 213/33, 213/34, 213/35, 213/36, 213/37, 213/38, 213/39, 213/40, 213/41, 213/42, 213/43, 213/44, 213/45, 213/46, 213/47, 213/48, 213/49, 213/50, 213/51, 213/52, 213/53, 213/54, 213/55, 213/56, 213/57, 213/58, 213/59
Feilretting	20.09.2023 20.09.2023	A-sak 23/3		213/1, 213/2, 213/5, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 213/12, 213/13, 213/14, 213/15, 213/16, 213/17, 213/18, 213/19, 213/20, 213/21, 213/30, 213/31, 213/32, 213/33, 213/34, 213/35, 213/36, 213/37, 213/38, 213/39, 213/40, 213/41, 213/42, 213/43, 213/44, 213/45, 213/46, 213/47

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Voss kommune: Grunneiendom 4621-213/13



Utskriftsdato: 18.06.2025 10:07

			213/48, 213/49, 213/50, 213/51, 213/52, 213/53, 213/54, 213/55, 213/56, 213/57, 213/58, 213/59, 213/60, 213/61, 213/62, 213/63, 213/64, 213/65, 213/66, 213/67, 213/68, 213/69, 213/70, 214/1, 214/2
Sammenst�ing	16.06.2023	Tinglyst	213/13 (457,7), 213/72 (-457,7)
Sammenst�ing	16.06.2023	16.06.2023	
Kvalitetsh�eving for eksist. eiendom	03.05.2023	A-sak 23/3	
Jordskifte	19.09.2023	22-022198REN Vetles/Litrane	213/1, 213/2, 213/5, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 213/12, 213/13, 213/14, 213/15, 213/16, 213/17, 213/18, 213/19, 213/20, 213/21, 213/30, 213/31, 213/32, 213/33, 213/34, 213/35, 213/36, 213/37, 213/38, 213/39, 213/40, 213/41, 213/42, 213/43, 213/44, 213/45, 213/46, 213/47, 213/48, 213/49, 213/50, 213/51, 213/52, 213/53, 213/54, 213/55, 213/56, 213/57, 213/58, 213/59, 213/60, 213/61, 213/62, 213/63, 213/64, 213/65, 213/66, 213/67, 213/68, 213/69, 213/70, 214/1, 214/2
Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	213/13
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	
Kvalitetsh�eving for eksist. eiendom	04.07.2014	A-sak 14/639	
Oppm�alingsforr.	04.07.2014	MAT 213_13	213/13
Grensejustering	27.06.2014	A-sak 14/639	213/1 (24,3), 213/13 (-24,3)
Oppm�alingsforr./grensejustering	27.06.2014	J 14/035	
Fradeling av grunneiendom	27.06.2014	A-sak 14/639	213/1 (-457,6), 213/72 (457,7)
Oppm�alingsforr.	27.06.2014	J 14/035	213/13, 213/15
Fradeling av grunneiendom	27.06.2014	A-sak 14/639	213/1 (-532,3), 213/73 (532,3)
Oppm�alingsforr.	27.06.2014	J 14/035	213/13, 213/15, 213/16, 213/72
Kvalitetsh�eving for eksist. eiendom	29.04.2009	A-sak 08/1673	
Oppm�alingsforr.	27.06.2013	Grenseutstikking m/bollar	213/1, 213/11, 213/12, 213/13, 213/14, 213/15, 213/16, 213/17, 213/18, 213/19, 213/20, 213/21, 213/30
Forretning over eksist. matrikkelenhet	28.04.2009		213/1, 213/11, 213/12, 213/13, 213/15, 213/16, 213/17, 213/18, 213/19, 213/20, 213/21
Annen forretningstype	28.04.2009		
Fradeling av grunneiendom	02.01.2009	J 097/08	213/1 (-1084,9), 213/13 (1084,9)
Kart- og delingsforretning	02.01.2009	M 6565	203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 204/1, 204/2, 204/3, 211/1, 211/3
Fradeling av grunneiendom	02.01.2009	J 097/08	213/1 (-734,3), 213/15 (734,3)
Kart- og delingsforretning	02.01.2009	M 6567	203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 204/1, 204/2, 204/3, 211/1, 211/3, 213/13

#### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6717500.71	361865.32		Ja	1518.3	

#### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KALLEKLEIV STEIN RUNE F030554****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ALVØYVEGEN 496 5336 5336 TJELDSTØ	Bosatt (B)
KALLEKLEIV JORUNN A T F160257****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ALVØYVEGEN 496 5336 5336 TJELDSTØ	Bosatt (B)

#### Adresse

Vegadresse: Litrane 248

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5708 VOSS	Kirkesogn	07080101 Voss
----------	-----------	-----------	---------------

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Voss kommune: Grunneiendom 4621-213/13



Utskriftsdato: 18.06.2025 10:07

Grunnkrets	302 Gjerald	Tettsted	
Valgkrets	3 Vangen		

#### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300122104		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	22.01.2015
2	300788028		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	22.01.2020

#### 1: Bygning 300122104: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 22.01.2015

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	92
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	92
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	113
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	03.03.2010	03.03.2010
Ferdigattest	22.01.2015	22.01.2015

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kj�kkeitilgang
Fritidsbolig	Litrane 248	H0101	213/13	92	4	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	92	92	0	0	0

#### 2: Bygning 300788028: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Fritatt for søknadsplikt 22.01.2020

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	45
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
 Voss kommune: Grunneiendom 4621-213/13



**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	22.01.2020	28.01.2020

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	213/13	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2) Fritidsbuseiend
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Køyreveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik Fritidsformål
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12) Angittomsynsoner - Bevaring kulturmåte
	Reguleringsplan-Jurdiske linjer og punkt PE Angittomsynsgrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20 Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrense
	Eigedomsgrense som skal opphevet
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
Abc	Påskriftfeltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift radius



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 18.06.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	213	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Litrane 248, 5708 VOSS								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner  Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid  
 Kommunedelplaner under arbeid  
 Reguleringsplaner over bakken  
 Reguleringsplaner bunn  
 Bebyggelsesplaner  
 Bebyggelsesplaner under bakken  
 Kommunedelplaner  
 Reguleringsplaner under bakken  
 Reguleringsplaner under arbeid  
 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten  
 Bebyggelsesplaner over bakken  
 Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	12352019004		
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	22.10.2020		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c%3b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%20c%3ca5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c%3b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%20c%3ca5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 518 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	Om910	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	<b>Delareal</b>	1 518 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse, Nåværende	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	12352011006
<b>Navn</b>	Kvitno II
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6445/F%3c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/6445/F%3c3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 518 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse

Voss kommune  
Kommunalavdeling for tekniske tenester  
**Reguleringsføresegner**  
2011006 Detaljreguleringsplan Kvitno II, Bordalen

Utarbeidd av: Geoplan AS

Plankart sist endret 07.09.2012  
Føresegner sist endret 07.09.2012  
Planskildring sist endret 07.09.2012

Vedtatt i Voss kommunestyre: 25.10.2012, sak 78/12

Sign: 

Arkivsak i Voss kommune: 11/1000

Sakstittel: **Detaljreguleringsplan Kvitno II, Bordalen**

Planidentitet: 2011006

Saksbehandlar i Voss kommune: Kjersti N. Finne

Sign: 

**Saksbehandling:**

- Kunngjøring om oppstart av planarbeid 26.04.2012
- Plankart sist endret 07.09.2012
- Føresegner sist endret 07.09.2012
- Planskildring sist endret 07.09.2012
- Vedtak i FPL om utlegging til offentlig ettersyn den 28.06.2012, sak 67/12
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 07.07. 2012 til 01.09.2012
- Innstilling frå FPL den 04.10.2012, sak 96/12
- Vedtak i KST om godkjent plan den 25.10.2012, sak 78/12
- Kunngjøring av godkjent plan – Hordaland avisa den 10.11.2012

Voss kommune – Vedtak dato 25.10.2012



Voss kommune

**REGULERINGSFØRESEGNER FOR:**

Detaljreguleringsplan for fritidsbustader på gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2  
PlanID: 12352011006

**KVITNO II, BORDALEN**

Voss kommune

**FORSLAGSTILLAR: GIK EIGEDOM AS**

Bordalen, 5700 VOSS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Oppstartsmøte med Voss kommune		04.07.11	AMV
Kunngjering oppstart regulering i avisa Hordaland og på Voss kommune sine nettsider.		09.07.11	AMV
1.gongs handsaming i formannskap/plan og økonomi	67/12	28.06.12	
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet frå 07.07.12 til 01.09.12			
2.gongs handsaming i formannskap/plan og økonomi	96/12	04.10.12	
<b>Vedtak i Voss kommunestyre</b>	<b>78/12</b>	<b>25.10.12</b>	
Kunngjering av vedtak i avisa Hordaland		10.11.12	
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken .....			
Sign.:.....			

Voss kommune - PlanID: 12352011006  
Voss kommune - Arkivsaknr: 11/1000

REVISJON 07.09.12  
VEDTEKE I KST, 78/12, 25.10.12

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS i samarbeid med GIK Eigedom AS. Prosjektnummer 2285.



Føresegner til reguleringsplan for gnr.213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

**1.0 Generelt****1.1 Plandokument**

Reguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova kapittel 12 og består av desse føresegnene, plankart dagsett 15.05.2012 (revisjonsdato 07.09.2012), og planomtale dagsett 15.05.2012 (revisjonsdato 07.09.2012). Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

**1.2 Planområdet**

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Plankartet er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse på 5 meter utanfor byggeområde, og 1 meters ekvidistanse i deler av området.

**1.3 Føremål med planen**

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for 41 nye tomter for fritidsbustader med vegtilkomst på gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, i området Kvitno i Bordalen, Voss kommune. Av dei 41 tomtene er 34 i nytt område, medan dei 7 resterande er tenkt som fortetting av F1. Området er ein del av Voss Feriepark, eit totalkonsept med husdyrpark, badepark og leilegheiter for sal og utleige. Planen ertstatter deler av reguleringsplan for Kvitnomarka, planID 123505003 (vedteken 30.10.2008). Området vert regulert til følgjande formål:

**FØREMÅL jf. PBL § 12-5****BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)**

1120 Fritidsbustader  
1900 Kombinert føremål – Fritidsbustader (1120) og Fritids- og turistføremål (1170)

**SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)**

2011 Køyreveg  
2018 Annan veggrunn  
2080 Parkeringsplassar

**LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)**

5130 Friluftsføremål

**OMSYNSONER jf. PBL § 12-6****SIKRINGSONE (PBL § 11-8, a)**

140 Frisikt

**ANGITT OMSYNSONE (PBL § 11-8, a og c)**

570 Bevaring kulturmiljø – buferdsveg

## 2.0 Fellesføresegner

### 2.1 Målereglar

Teknisk forskrift (TEK) og rettleiar T-1459 (grad av utnytting) for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld.

### 2.2 Regulert byggjegrænse

Regulert byggjegrænse jf. PBL § 29-4. *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrænse.*

### 2.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast granskning på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

### 2.4 Estetikk og struktur

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

### 2.5 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast rammeløyve for nye fritidsbustader skal det liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn. Det skal sikrast tilgang til sløkkevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift. For å sikre tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn skal høgdebasseng med kapasitet på minimum 130 m<sup>3</sup> vere oppført og tilkopa brannhydrantar før bruksløyve på nye hytter vert gjeve. Alternativ er 2 basseng med kapasitet på til saman 130 m<sup>3</sup>. Straum, telefon- og eventuelt TV- kablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal søkjast løysingar som sikrar varsame terrengingrep. Felles parkeringsplassar, P1 og P4 skal vere opparbeidde.

### 2.6 Inngrep

Alle inngrep som blir gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Terrengbehandling, planting og tilsåing skal gjeres ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar.

### 2.7 Radon

Bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrøyming av radon frå grunnen vert avgrensa. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikkje overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>, jamfør TEK 10, § 13-5.

### 2.8 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak i F1, F4, T1 og T2 skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal omfatte nabobygningar, nabotomter og tilgrensande ubygd areal. Situasjonsplan og -snitt skal syne plassering av det totale tal bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrslar og 2 parkeringsplassar pr. tomt. Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga. Ved graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad. Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskiikk og estetisk tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø. Det skal føreligga farge- og materialkart for heile bygget og gjevast opp NCS-fargekoder (Natural Color System, fargeregister) ved søknad om tiltak.

## 3.0 Føremål jf. PBL § 12-5

### 3.1 Bygningar og anlegg

(jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)

#### 3.1.1 Byggeområde, Fritidsbustader (SOSI-kode 1120)

Byggeområde F4 skal nyttast til fritidsbustader (SOSI-kode 1120). I felt F1 kan det byggast 7 nye fritidsbustadar. I felt F4 kan det byggast 34 fritidsbustadar.

#### 3.1.2 Byggeområde, Kombinert føremål (SOSI-kode 1900)

Deler av området, til saman 6 av dei nye tomtene i byggeområde F4, er sett av til kombinert føremål (SOSI-kode 1900), av føremåla Fritidsbustader (SOSI-kode 1120) og Fritids- og turistføremål (SOSI-kode 1170). Vert tomtene nytta til fritidsbustadar (1120), gjeld dei same føresegna som for resten av område F4. Om området vert nytta til fritids- og turistføremål (1170), kan ein sjå kvart av områda T1 og T2, med sine tre tomter, under eitt. Hovudføremål på tomtene er fritidsbustadar, men med moglegheit for service og småskala næringsverksemd. Her er det snakk om utleige av fritidsbustadar og serveringsmoglegheit.

#### 3.1.3 Plassering av bygg

Felt F1, F4, T1 og T2

Kvar fritidsbustad kan delast i inntil 4 bygningskroppar (f.eks: hovudbygning, anneks, garasje, bod) og plasserast i tett tunstruktur. Møneretning skal i hovudsak følgje terreng og være parallell med terrengkotane på kartet. Form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader.

#### 3.1.4 Grad av utnytting

Den enkelte tomt kan ikkje delast frå til fleire tomter.

#### Felt F1:

Samla bebygd areal (BYA) per tomt er sett til 175 m<sup>2</sup>. I tillegg til bygning med hovuddel, kan det først opp bygningar med tilleggsdel samt soverom. 2 parkeringsplassar på kvar tomt, 25 m<sup>2</sup>, inngår i BYA.

#### Felt F4:

Samla bruksareal (BRA) per tomt er sett til 400 m<sup>2</sup>. Hovudbygning på tomta skal ikkje overstige 300 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg til bygning med hovuddel, kan det først opp bygningar med tilleggsdel samt soverom. Eventuell overdekkte uteplass og 2 parkeringsplassar på kvar tomt, 25 m<sup>2</sup>, inngår i BRA. Alternativt kan parkeringsplassane byggast som garasje.

#### Felt T1 og T2 i F4:

Nyttast tomta berre til føremål fritidsbustadar (SOSI-kode 1120), gjeld same føresegn som for fritidsbustadar i felt F4. Skal tomtene nyttast til næringsaktivitet som kombinert føremål (SOSI-kode 1900) av fritidsbustadar (SOSI-kode 1120) og fritids- og turistføremål (SOSI-kode 1170) gjeld følgjande:

Ved bruk til næringsaktivitet kan tomtene slåast saman til ei eining. Det skal leverast ein detaljert situasjonsplan over samla utbygging ved søknad om tiltak. Det er ikkje tillate med campingplass. Dersom det vert aktuelt å oppføre spesielle konstruksjonar, og/eller spesiell bruk av tomtene i næringsssamanheng, kan kommunen stille krav om eigen detaljreguleringsplan.

To eller tre tomter kan sjåast under eitt. Samla bruksareal (BRA) gjeld som for to/tre tomter, men hovudhus skal ikkje overstige 540 m<sup>2</sup> BRA. Tal på parkeringsplassar skal tilpassast bruken av tomta.

**3.1.5 Byggehøgd**

Felt F1, F4, T1 og T2

Gesimshøgd skal ikkje vera over 6 meter og mønehøgd ikkje over 7 meter målt frå opphavleg terreng. Hovudplan i fritidsbustad skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks 0,3 meter over opphavleg terreng. Der terrenget gjer det naturleg er det høve til å nytte underetasje.

**3.1.6 Utforming, materialbruk og fargeval**

Alle nye fritidsbustader skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Bygga skal vera tidsmessige og avstemmast miljø og landskap.

Det er tillate å byggje terrasse. Terrasse skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks 0,3 meter over opphavleg terreng, og ikkje nå høgare enn 1 meter over opphavleg terreng. Terrassar skal inngå i situasjonsplan og- snitt. Terrasse må kledast inn.

Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Tak skal vere torvtak i felt F1 og F4. Bygningane skal ha saltak med takvinkel på mellom 22 og 35 grader, det er tillate å byggje ark. Pelar og grunnmur skal blendast med treverk eller tørrsteinmur. Elles skal fargebruk vera i mørke og duse jord- og steinfargar. Stein, naturleg gråna trekledning, og andre mørke fargar er å føretrekke.

For felt T1 og T2 i F4 kan fleire tomter sjåast under eitt. Bygningsmassen skal tilpassast terreng og bygningsdimensjonar i resten av feltet.

**3.1.7 Murar, gjerde og terrengarbeid**

Inntil 1000 m<sup>2</sup> av tomta kan gjerdast inn. Ved eventuell inngjerding av tomt, skal det vere minimum 4 meter avstand frå tomtegrensa til gjerde. Unntaket er 1170 Fritids- og turistformål i kombinasjon med fritidsbustadar (T1 og T2), her kan heile området gjerdast inn, men 4 meter avstand frå tomtegrense gjeld også for T1 og T2. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein. Minste gjerdeavstand frå vegen er 4 meter. Minste gjerdeavstand frå tomtegrense er 4 meter. Gjerder må ikkje hindre fri sikt for trafikken.

**3.1.8 Handsaming av ubygd areal**

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ubygde område må gjevast ei tiltalende utforming og kan ikkje nyttast til lager. I byggeområda skal handsaminga av skog og terreng ha som hovudmål å ivareta landskapet sin karakter og verdi. Sår i terreng og vegetasjon som følgje av verksemd og anlegg bør unngåast og skal i tilfelle vølast og tilbakeførast til naturleg terreng snarleg etter utført arbeid. Det er høve til å tynne skog med omsyn til sol og utsikt og innsyn til private eigedomar. Hogst i friluftsområda mellom fritidsbustadene kan gjennomførast etter avtale med grunneigar. Det er ikkje tillate med flathogst.

**3.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur  
(jf. PBL § 12 – 5, nr. 2)****3.2.1 Køyreveg (SOSI-kode 2011)**

Private vegar er tilkomstveggar til byggeområda F1 og F4. Vegane skal brøytast og kunna nyttast til landbruksdrift og skogsdrift dersom dette ikkje er til hinder for alminnelig tilkomst.

**3.2.2 Annan veggrunn (SOSI-kode 2018)**

Avsett område i plankart nyttast til avkøyrsle til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø ved brøyting med plog om vinteren. Det er sett av 2 meter breidd på kva side av veg. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald. Ein skal i tillegg kunne nytte friluftsområde og fellesområder som deponi for snø frå vinterbrøytta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøytta veg som ikkje det er mogleg å lagre langs vegen.

Avfallscontainer for alle fritidsbustadene i felt F1 og F4 plasserast sentralt ved avkøyrringa frå Fv. 310.

**3.2.3 Parkeringsplassar (SOSI-kode 2080)**

P1 og P4:

Det er lagt til rette for parkering på to parkeringsplassar, ein i kvart av felta F1 og F4, med ein kapasitet på til saman 82 bilar. Her vert behovet til gjesteparkering dekkja for fritidsbustadane og utfartsparkering for ålmenta. Parkeringsplass P1 i felt F1 har ein kapasitet på 28 bilar, medan parkeringsplass P4 i felt F4 har ein kapasitet på 54 bilar.

P1: Det skal opprettast parkeringsplass for 28 bilar til gjesteparkering. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.

P4: Det skal opprettast parkeringsplass for 54 bilar til gjesteparkering og utfartsparkering. Arealet skal til ei kvar tid vera ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.

**3.3 Landbruk, natur og friluftformål samt reindrift  
(jf. PBL § 12 – 5, nr. 5)****3.3.1 Friluftsføremål (SOSI-kode 5130)**

Område med rett til fri ferdsle.

Føresegner til reguleringsplan for gnr.213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

#### 4.0 Omsynsoner jf. PBL § 12-6

##### 4.1 Sikringssone (jf. PBL § 12-6)

###### 4.1.1 Frisikt (SOSI-kode 140)

I området skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg.

##### 4.2 Angitt omsynssone (jf. PBL § 12-6)

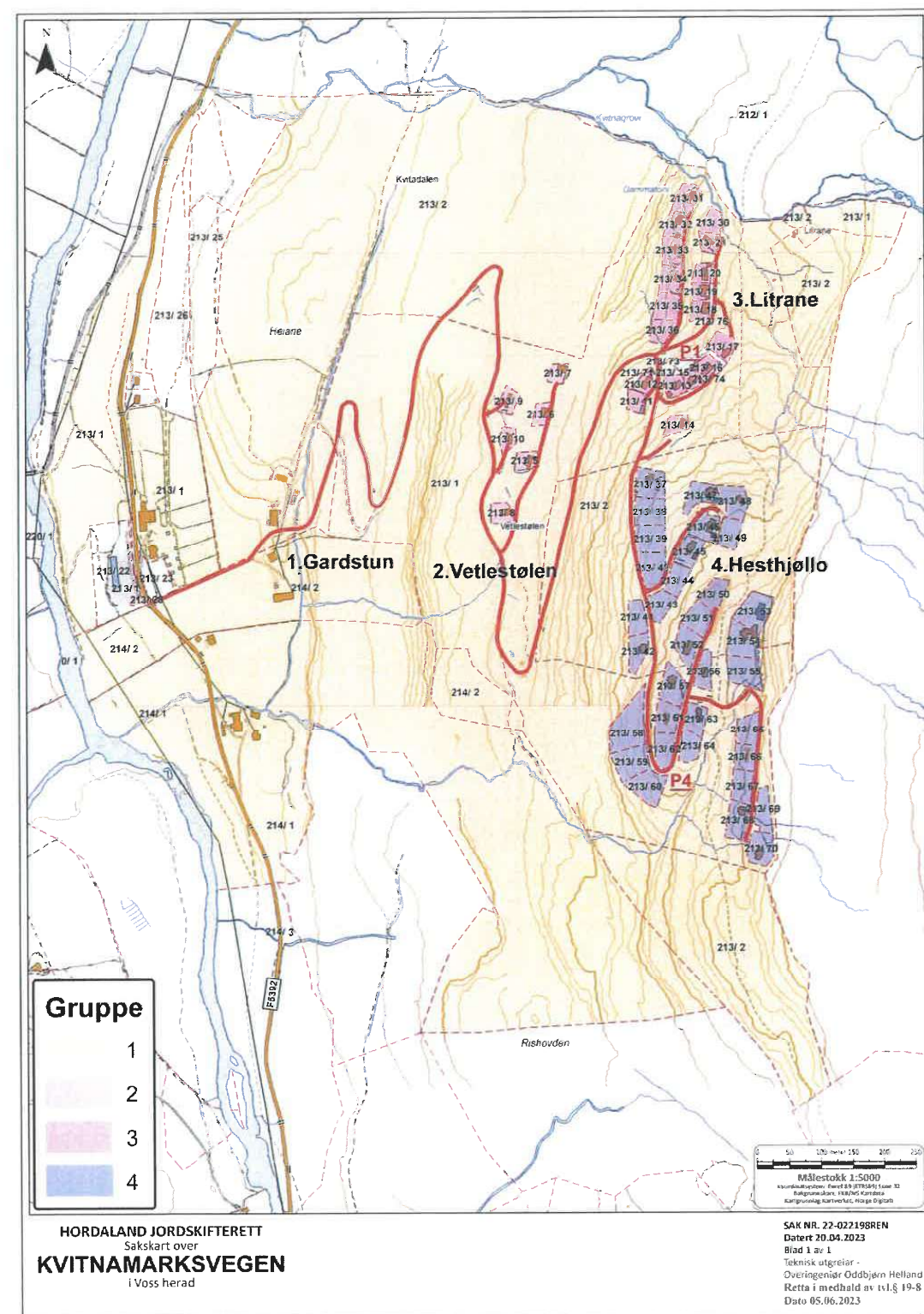
###### 4.2.1 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode 570)

Det er regulert ei omsynssone for buferdsvegen som går gjennom området. Denne skal framleis vere tilgjengeleg som buferdsveg og tursti sommar og vinter for ålmenta. Vegen er merka av på plankart og det er regulert ei omsynssone (SOSI-kode 570, Bevaring av kulturmiljø) med breidd ca. 20 meter for å hindre inngrep på eksisterande buferdsveg. Det vil ikkje vere tillate med nokon form for endring av terrenget, vegen eller faret innanfor denne omsynssona. Unntaket her er kryssing av veg, jf. plankart.

Side 23 av 26

Attestert kopi av dok.nr. 2023/674683/200  
Attesteringstidspunkt 2025-06-19 10:18

Kartverket





## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 18.06.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	213	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Litrane 248, 5708 VOSS								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 813,01 kr
Feiing	699,82 kr
<b>Sum</b>	<b>3 512,83 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannførebygging	1 PIPE	678,00	1/1	0 %	678,00 kr	452,00 kr
Eigedomsskatt fritid	1339800 PROM	2,10	1/1	0 %	2 814,00 kr	1 875,34 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 492,00 kr</b>	<b>2 327,34 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

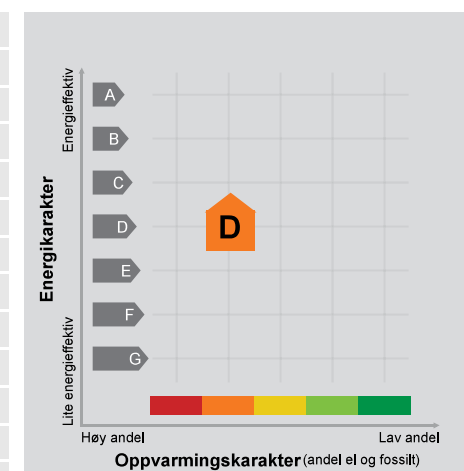
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

## FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Adresse	Litrane 248
Postnummer	5708
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdnummer	213
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300122104
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137158
Dato	18.06.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2010
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	92
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Platen til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggsjål/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 5: 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 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: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: 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 10: 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. Kjøle- 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 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: 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 nye 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 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: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

**1. Før boligjakten starter**

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

**2 Forberedelser før visning**

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

**3. Gjør deg kjent i nrområdet**

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

**5. Boligselgerforsikring****(eierskiftforsikring) og boligkjøperforsikring**

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Til deg som kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

**NÅR**  
Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

**HVOR**  
Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

**HVORDAN**  
Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:	Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.		
	Borettslagseiendom: <b>Kr 8 500</b>	Seksjonert eiendom/aksjebolig: <b>Kr 11 900</b>	Enebolig/fritid/tomt: <b>Kr 16 900</b>

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Litrane 248, 5708 VOSS. Gnr. 213, bnr. 13, i Voss kommune, oppdragsnr.: 69250066  
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90 07 39 11, e-post: svb@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

Tlf. arb.: \_\_\_\_\_ Tlf. privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

Tlf. arb.: \_\_\_\_\_ Tlf. privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



**Sirianne Voie Brochmann**  
Eiendomsmegler MNEF  
90 07 39 11  
svb@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no