

aktiv.







Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

## Vegard Fjose

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 490,-  
**Selger:** Geir-Håkon Gotaas

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 56/59 kvm  
**Tomtstr.:** 1085 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 59, bnr. 114  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1507240061

Flott fritidsleilighet med gjennomgående god standard | Ende leilighet | Stor terrasse | Nærhet til familieløypen!

Leiligheten har en fin beliggenhet i nedre del av Tråstølen med kort avstand til familieløypen. Vinterstid tilbyr VR 40 km preparerte alpintløyper, 18 km preparerte langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et nydelig terreng med gode off-piste muligheter. Året rundt er Voss en attraktiv destinasjon med et rikt og variert fritidstilbud og et levende sentrum.

Leiligheten holder en god standard med kun TG1 i tilstandsrapporten. Stuen har åpen løsning til kjøkken som gjør dette til et meget hyggelig rom. Sentralt plassert i stuen er det vedovn som sikrer god varme. Kjøkkenet er levert fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med flott utsikt. Det er to soverom i leiligheten av god størrelse. Badet er velutstyrt og helfliset med varme i gulv.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	26
Nabolagsprofil .....	42
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	65
Energiattest .....	70
Forbrukerinformasjon .....	100
Budskjema .....	101





Entré med fliser og varmekabler i gulv.



Inngangsparti - til venstre for inngangsdøren er det sportsbod med plass til ski og utstyr.







Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer.







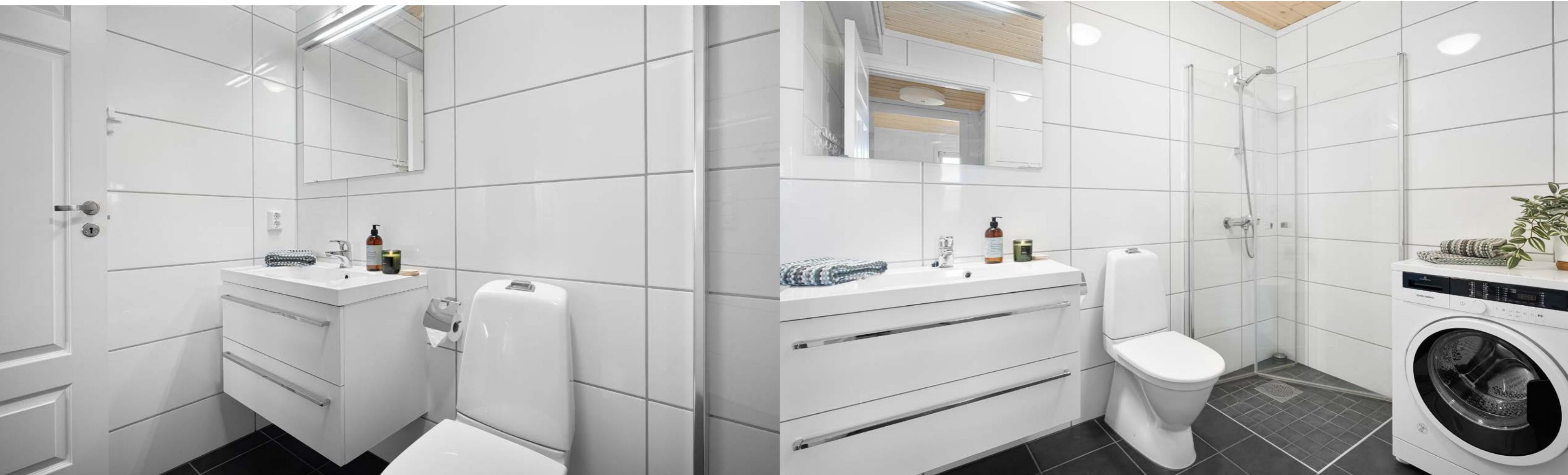






Badet er helfliset med varmekabler i gulv.

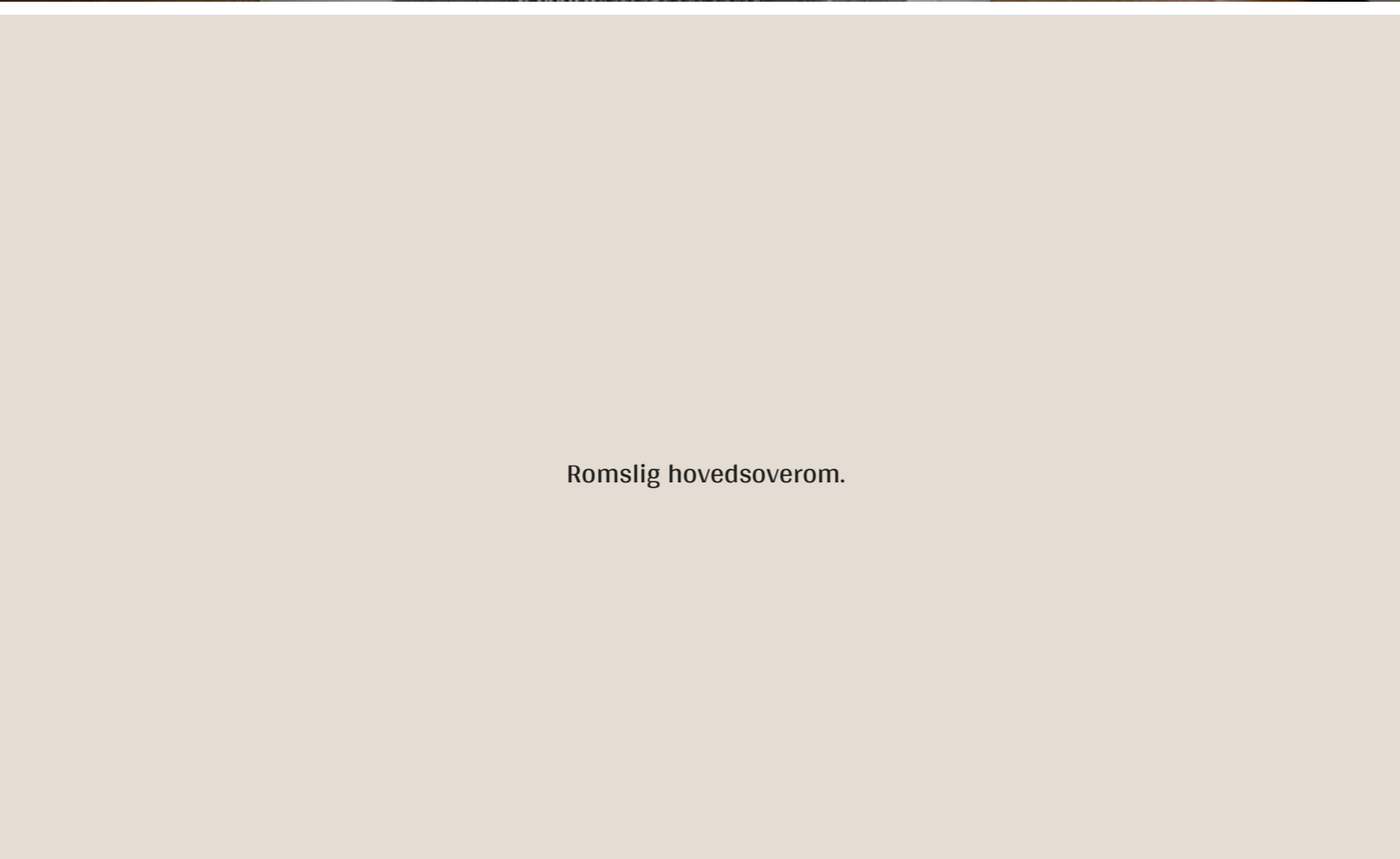
Bad







Hovedsoverom



Romslig hovedsoverom.



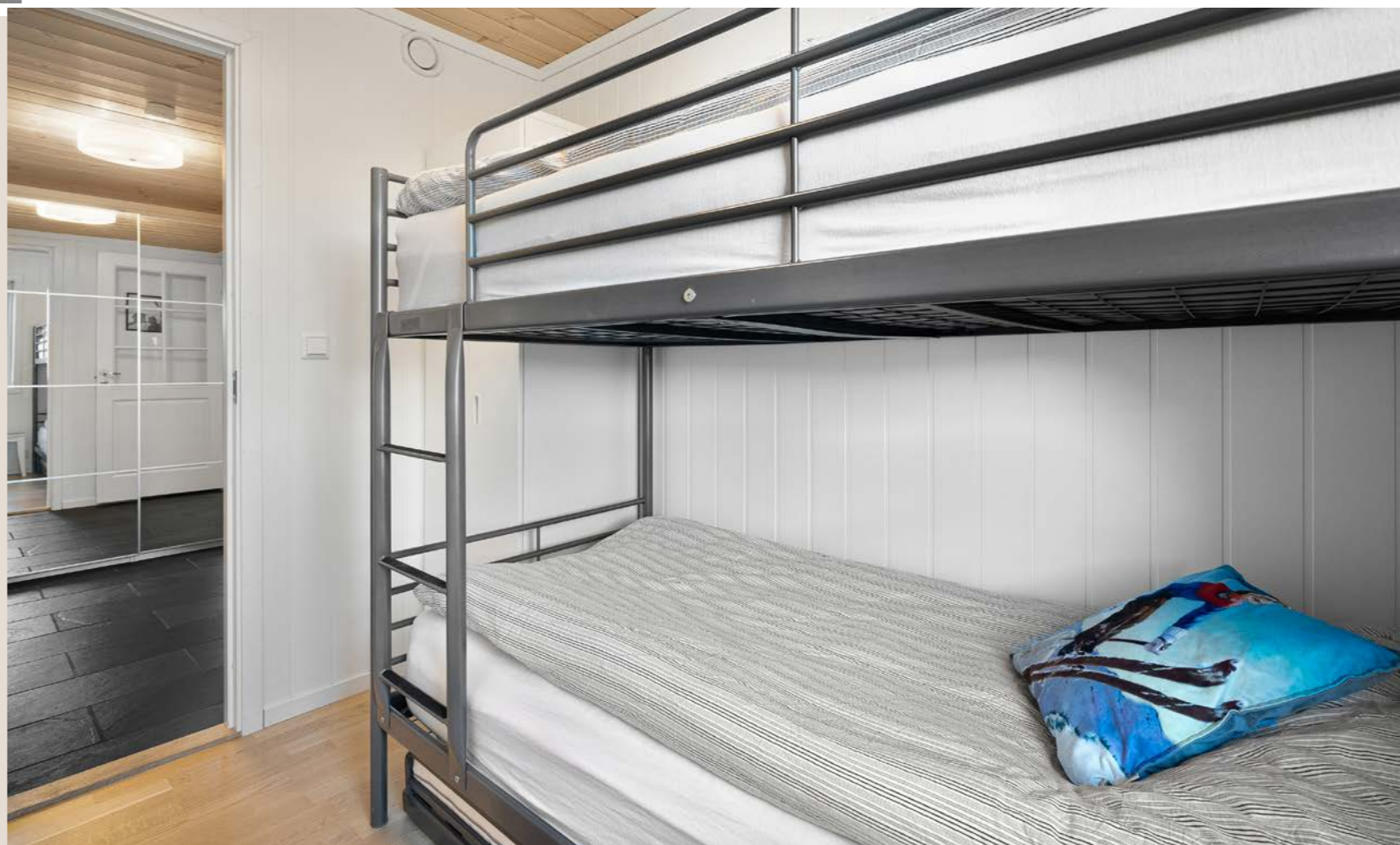




Soverom 2



Det andre soverommet kan innredes med familiekøye og garderober.





Det er en bod innvendig i boden, samt en sportsbod med plass til skiutstyr ute ved inngangspartiet.

Innvendig bod mellom hovedsoverom og bad.















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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 59 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Entré (6,4kvm), stue/kjøkken (25,5kvm), bad (4,5kvm), gang (1,4kvm), soverom 1 (8kvm), soverom 2 (5,7kvm), bod (2,1kvm)

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod (3,1kvm)

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1085 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomte er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

### Beliggenhet

Tråstølsvegen 166 har en usjenert og fin beliggenhet Tråstølen. Med sin frie beliggenhet har du en

storslått og usjenert utsikt over Skulestadmo, Melsvatnet og videre over fjellheimen østover. Her kan du enkelt falle til ro samtidig som du aldri er langt unna naturen og nødvendige fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til flere tur- og rekreasjonsmuligheter for hele familien.

Hvis du er glad i å stå på ski kan du glede deg over at leiligheten ligger like ved familieløypen til Voss Resort sitt fantastiske løypenett. Kommer du opp til leiligheten fredag ettermiddag kan du glede deg av kveldskjøring i anlegget. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer preparerte alpintløyper, 18 km preparerte langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et nydelig terreng med gode off-piste muligheter. Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for deg. På sommerstid er Voss Resort en nydelig plass en kan gå tur i. Her finner du både utfordrende og lettere familieturer en kan nyte sammen, eller fine turløyper en kan ta seg en joggetur i. Grebbesløypa er en flott familietur på ca. 3 km i småkupert fjellterreng på Hangurstoppen. Turen er godt merket og tilrettelagt hele veien og byr ikke på særlige opp- eller nedoverbakker.

Lønahorgi er en lengre tur men også en klassiker på Voss. Toppen er ca. 1410 m.o.h. og ruver over Vossabygda. Turen hit gir deg panoramautsikt og på klare dager kan du se isbreer og fjorder i det fjerne. Stien er skiltet og godt merket hele veien. Det er en lang tur, med ca. 20 km tur/retur.

Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med hyggelige omgivelser, utsikt og god mat. Her holdes det flere arrangementer som afterski på vinteren, eller IttepaoJobb hver fredag.

Voss Resort kommer for øvrig også godt med dersom du ser an muligheter for utleie av leiligheten i perioder du selv ikke bruker den. Utleie kan gå via Voss Resort, men det er ikke pålagt å bruke dem.

Av andre aktiviteter kan det anbefales så mangt. Ca. 11 min med bil fra leiligheten finner du Voss Active som tilbyr blant annet rafting. Dette er en populær aktivitet på Voss og vil gi deg garantert adrenalinkick! Her kan du velge mellom forskjellige grader, med forskjellige aldersgrenser, så dette er noe alle i familien kan delta på. Til Voss kommer rafting-entusiaster fra hele verden nemlig fordi det finnes en utfordring for alle.

En annen populær aktivitet på Voss er ca. 15 min unna med bil og det er den populære vindtunnelen Voss Vind. Enda en kjekk familieaktivitet hvor du får kjent godt på luften under vingene samtidig som du svever, helt for deg selv. Voss Active har en klatrepark med løyper som passer til hele familien. Kanskje du tørr å gjennomføre den vanskeligste løypen? eller kanskje zip-line er noe for deg? En 15 minutters kjøretur er det til spenning og gøy for store og små. Her får du utfordret balanse ferdighetene dine mellom tre til tre. Er du over 140cm høy kan du gjennomføre stor løype og zip-line park. Disse består av 27 elementer med 7 zips. Denne kjekke ettermiddag- og helge aktiviteten er regnet omtrent tid på 2-3 timer per stor løype og zip-line runde.

Hyttfeltet ligger ca. 5 km fra Voss sentrum og det tar ca. 5-10 minutter å kjøre til nærmeste dagligvare. Vossevangen tilbyr flere attraktive arrangementer året rundt. Her har du Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og Voss Cup for de minste. Vossevangen har du et rikt utvalg av diverse klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, vinmonopol, apotek og dagligvareforretninger. Det er også flere fine kaféer og restauranter som tilbyr rikelig med god mat og hyggelig betjening. Kjekke aktiviteter for familien i sentrum kan være Voss Bowling med tilhørende lekeland eller Vossabadet

med vannsklie, stupebrett og flere basseng.

Velkommen til Voss og Tråstølen - et sted for den aktive familien året rundt!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består av fritidsleiligheter og hytter.

### Bygningssakkyndig

7-Fjellstakst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2016.

UTVENDIG:

Vinduer med isolerglass fra 2015.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør er kontrollert for samme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjonen, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på



pipe i enhet etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående og liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og teknet med naturtorv.
- Felles trapper i trekonstruksjon.

**INNVENDIG:**

Innvendige gulv med parkett og fliser fra byggeår. Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår i god stand.

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.

Eiendommen ligger i område med høy konsentrasjon og er oppført etter at krav om radonsperre mot grunn ble innført.

Peisovn fra byggeår montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner. Gjelder rom i bakkant av enhet. Hulltaking er ikke foretatt, men kontrollert flere steder med godt resultat. Eventuelle utfordringer med fuktintrengning i bakkant vil være sameiets ansvar.

Malte fyllingsdører fra byggeår.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører er godt vedlikeholdt.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Kontroll og justering av trykk til varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Bademiljø Stanghelle Rørleggerfirma AS.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utetthet i avløpsrørene. Dett er utbedret av Voss Prosjektutvikling/Hemre bygg som garantisak september/oktober 2024.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Små sprekkdannelser under feieluke. Dette er pusset og malt på nytt som garantisak ved Voss prosjektutvikling.

kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Små sprekkdannelser under feieluke. Dette er pusset og malt på nytt som garantisak ved Voss prosjektutvikling.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er

nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse, montasje av dør til innerbod.

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

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

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse, montasje av dør til innerbod.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Voss Prosjektutvikling har sendt ut varsel om reguleringsplan for bygging av flere leiligheter i nrområdet. Dette medfører ikke endring av bruk av eiendommen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Eiendommen er en del av et sameie med egne vedtekter.

Tilleggs kommentar:

Wifi ovner montert i stue som gjør at varme kan reguleres eksternt.

#### **Innhold**

Leiligheten går over ett plan og inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, to soverom og en innvendig bod. I tillegg er det en bod utvendig.

#### **Standard**

Leiligheten holder en gjennomgående god standard du kan ta i bruk fra dag én uten å tenke på vedlikehold og oppgraderinger.

Det første som møter deg er en romslig flislagt entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Videre inn er det en åpen stue/kjøkken løsning som gjør feriene og helgene i sosiale lag så mye hyggeligere. Her får du plass til sofagruppe, mediebenk og spisebord. Sentralt plassert i stuen er det vedovn som sikrer god varme. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med flott utsikt. Siden leiligheten ligger på enden har du her ekstra boltreplass til utemøbler, grill, bålpanne og alt hva som hører til når du er på ferie eller helgeturer.

Kjøkkenet er levert fra Sigdal og har god skap- og benkeplass. De mørke frontene står i fin stil til den lyse veggen. Det er integrerte hvitevarer som kombi kjøl/fryseksap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Over platetopp og vask er det montert glassplate som gjør det enkelt å holde rent.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med toalett, dusj med innfellbare dusjdører, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet har adkomst fra gang ved stue/bad. Rommet har god plass til dobbeltseng og kommode. Det andre soverommet har adkomst fra entré og har plass til familiekøye og garderobeskap.

Inne i leiligheten er det 1 stk bod mellom hovedsoverom og bad. Utvendig rett ved



inngangsdøren er det en utvendig bod med plass til ski og diverse utstyr. Her er også rørfordelingskap med uttak til vann for hageslange.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold har fått TG2 eller TG3 i tilstandsrapporten.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

1.stk parkeringsplass på felles biloppstillingsplass til sameiet.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

86460430

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal

være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

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

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

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Vedovn i stue.

Varmekabler i entré og bad.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

#### **Info strømforbruk**

Eier informerer om et strømforbruk siste 12 mnd på 9.673 kWt. Leiligheten har vært i bruk store deler av

året.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Oransje

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 290 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 7 001

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var på kr 7.207,-.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 2 248

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var på kr 2.248,-.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 971 250

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Årlig renovasjonsgebyr kr: 2 166,94 fordelt på 2 terminer faktureres av Bir.

#### **Årlig velavgift**

Kr 8 000

#### **Velforening**

Eiendommen er pliktig medlem i Tråstølen Hytteeigarlag. Velforeningen har som formål å samkjøre alle



interesser mellom medlemmene som er knyttet opp mot bruk og drift av fellesområder i TH (Tråstølen Hytteeigarlag)

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Eierbrøk

59/689

#### Felleskostnader inkluderer

Det betales ikke inn månedlige felleskostnader i sameiet. Årlig forsikring av bygget utvendig betales på fellesregning. Beløpet for denne seksjonen utgjør for 2024 kr.2.142,-.

Det anbefales på generelt grunnlag å opprette en fast månedlig sum som betales inn til faste kostnader og fremtidig vedlikehold.

#### Andel fellesformue

Kr 1 000

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet Nr. 10 Nedre Tråstølen 164-182

#### Organisasjonsnummer

926526111

#### Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet nr. 10.

Sameiet består av 10 eierseksjoner i eiendommen gnr 59 bnr 114 i Voss kommune i henhold til seksjonsbegjæring, tinglyst 12.02.2016. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter bodene, balkonger/terrasser og private utearealer inngår i bruksarealene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre utearealer som parkeringsplassen. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

#### Regnskap/budsjett

Økonomi - Felleskonto

Saldo pr 30.12.2022: 12.417,73 kr

Inntekter 2023:

Innbetalinger forsikring: 22.462 kr

Innbetalinger asfaltering: 18.750 kr

Kundeutbytte for 2022: 2.446 kr

Utgifter 2023

Bygningsforsikring: 24.870 kr

Asfaltering: 18.750 kr

Omkostninger: 47 kr

Ny saldo pr. 29.12.2023: 12.408,73 kr

#### Styregodkjennelse

Det kreves styregodkjenning av kjøper iht. sameiets styre.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets styre.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 114, seksjonsnummer 1 i Voss kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/59/114/1:

07.06.2016 - Dokumentnr: 505418 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2016 - Dokumentnr: 128851 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/689

07.06.2016 - Dokumentnr: 505418 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5







Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2016 - Dokumentnr: 505418 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om fiberanlegg  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for Hus A og B samt VVA datert 23.02.2017.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.02.2017.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er koblet på offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Område for fritidsboliger.

Kommuneplaner

Id 12352019004  
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.10.2020  
Delarealer  
Delareal 1 085 kvm  
KPHensynsonenavn Snøskred aktsomhetssone  
KPFare Ras- og skredfare  
Delareal 806 kvm  
KPHensynsonenavnJord og flomskred  
aktsomhetssone  
KPFare Ras- og skredfare  
Delareal 1 085 kvm  
KPHensynsonenavn Om910  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Delareal 1 085 kvm  
Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplaner



Id 123506023  
Navn Kommunedelplan for Bavallen  
Plantype Kommunedelplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 30.08.2007  
Delarealer  
Delareal 1 085 kvm  
Arealbruk Fritidsbebyggelse, Framtidig  
OmrådenavnF1

#### Reguleringsplaner

Id 123507024  
Navn Bavallen- Tråstølen (F1 og F2)  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 28.08.2008  
Delarealer  
Delareal 1 085kv m  
Formål Fritidsbebyggelse  
Felt navn G

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en



akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
3 290 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
82 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))  
-----  
83 490 (Omkostninger totalt)  
93 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
96 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 373 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 386 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))  
-----

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 83 490

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag kr.60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse  
4 500 Kommunale opplysninger  
21 500 Markedspakke  
5 990 Oppgjørshonorar  
2 000 Overtakelse  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
13 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 000 Visninger per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 113 990

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

#### **Oppdragsansvarlig**

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

Aktiv Voss AS, Skulegata 2  
5700 Voss  
Tlf: 481 95 495

#### **Salgsoppgavedato**

25.10.2024



# Nabolagsprofil

Tråstølsvegen 166

## Høyde over havet

395 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 49 min	🚗
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	12 min 6.2 km	🚗
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	13 min 7.6 km	🚗
🚆 Skjerpe snuplass Linje 950, 964	5 min 2.2 km	🚗
🚆 Trodo Linje 950, 964	5 min 2.6 km	🚗

## Avstand til byer

Bergen	1 t 45 min	🚗
Stavanger	5 t 18 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	8 min	🚗
🚗 Extra Skulestadmo	8 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 10



## Aktiviteter

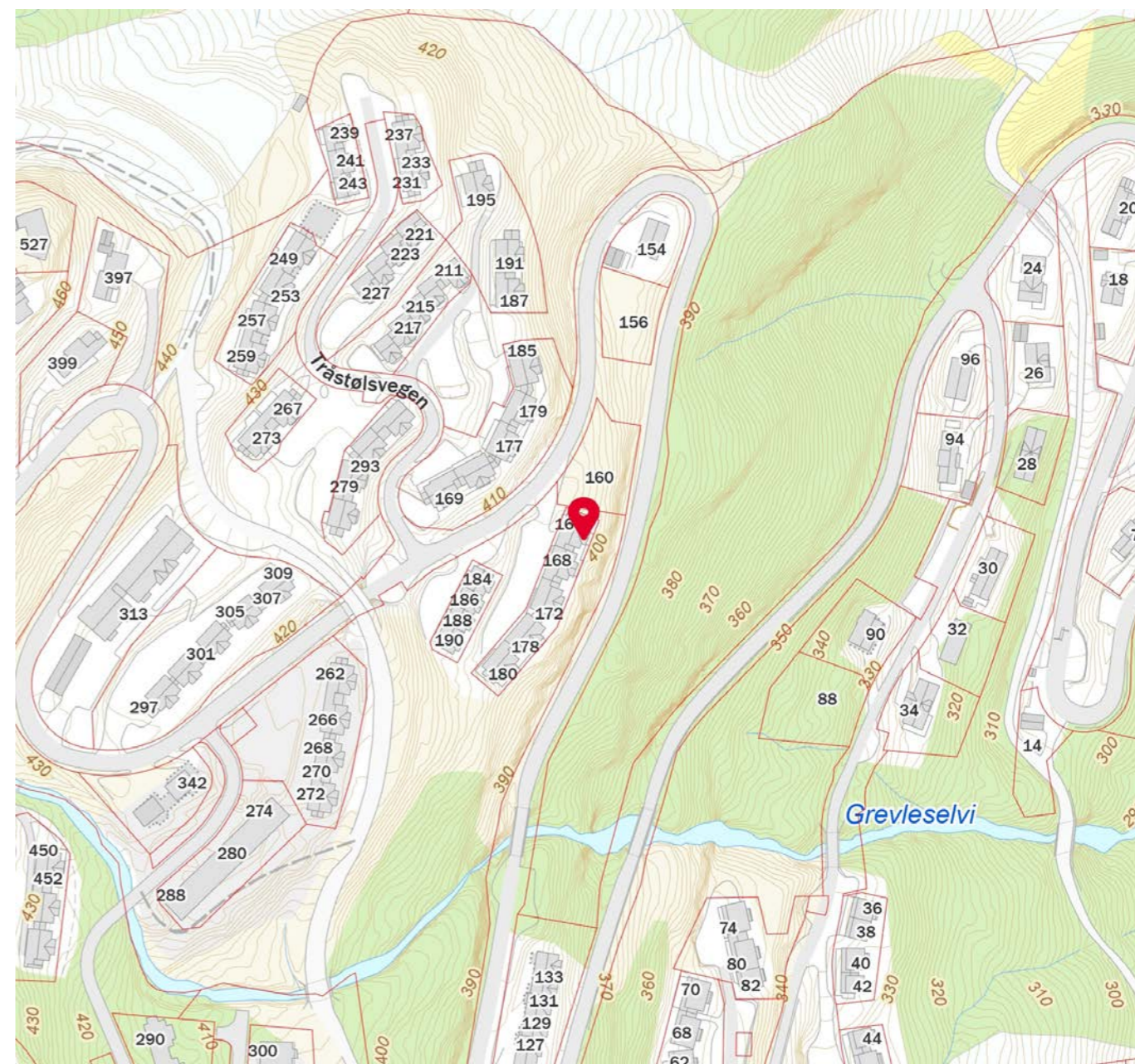
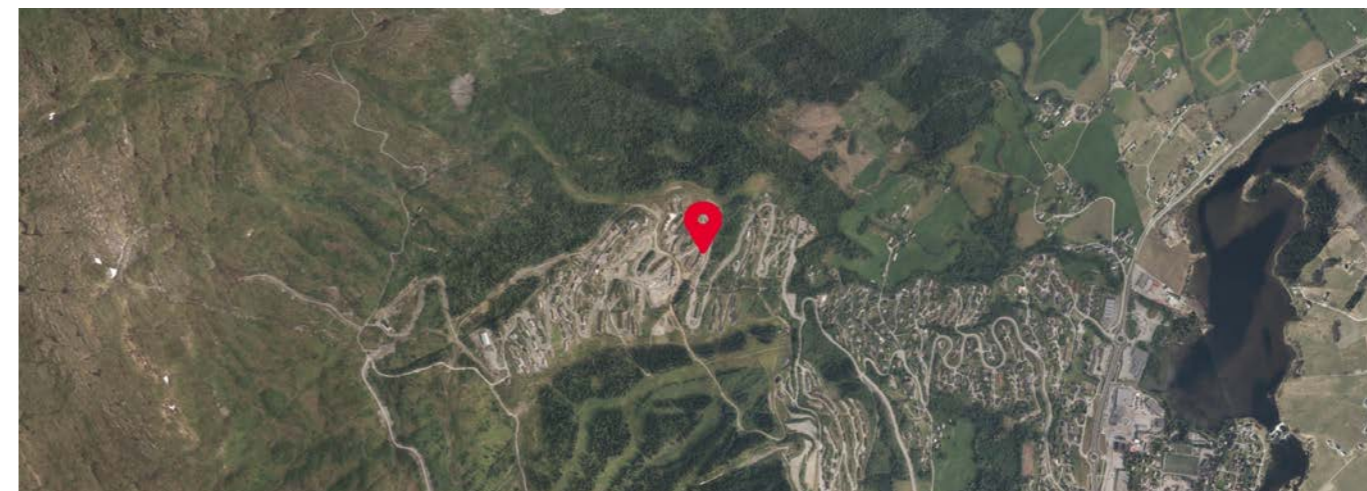
Voss Rafting	9 min	🚗
Voss folkemuseum	9 min	🚗
Minigolf	11 min	🚗
Voss kino	11 min	🚗
Nye Hangursbanen	12 min	🚗
Voss Fotballgolf	11 min	🚗
Voss Vind	12 min	🚗

## Sport

🏆 Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	7 min 4.1 km	🚗
🏆 Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	9 min 3.7 km	🚗
🏃 MOVA Vangsgata	10 min	🚗
🏃 SKY Fitness Voss	11 min	🚗

## Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	9 min 4.7 km	🚗
Kiwi Skulestadmo Søndagsåpent	9 min 4.9 km	🚗





# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Tråstølsvegen 166, 5710 SKULESTADMO  
VOSS kommune  
# gnr. 59, bnr. 114, snr. 1



## 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.

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

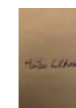


Befaringsdato: 10.06.2024 Rapportdato: 20.10.2024 Oppdragsnr.: 20489-1668 Referansenummer: MW1449

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt Vår ref:



## Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411



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



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

## 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Treroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod på 3 kvm ved tilkomst.

Enheten ligger i byggets underetasje med utgang 1 etasje med utgang til terrasse fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende og stående trekledning. Yttertak er skrått, opplektet og teknet med torv.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.

Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2016

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass fra 2015.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, piper og fyringsanlegg.  
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående og liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og teknet med naturtorv.
- Felles trapper i trekonstruksjon..

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett og fliser fra byggeår.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Det er kontrollert for knirk og svipt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår i god stand.

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Eiendommen ligger i område med høy konsentrasjon og er oppført etter at krav om radonsperre mot grunn ble innført.

Peisovn fra byggeår montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.  
Gjelder rom i bakkant av enhet. Hulltaking er ikke foretatt, men kontrollert flere steder med godt resultat.

Eventuelle utfordringer med fuktinntregning fra bakvegg vil være sameiets ansvar.

Malte fyllingsdører fra byggeår.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører er godt vedlikeholdt.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon, toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.  
Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.  
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast innredning

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.  
Ventilator fra byggeår montert i skap over komfyr på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap i bod  
Avløpsrør i plast fra byggeår  
Flexit ventilasjonssystem fra byggeår  
200 liter vv beholder fra byggeår plassert i bod  
Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i bod fra byggeår

Brannslukningsutstyr montert

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

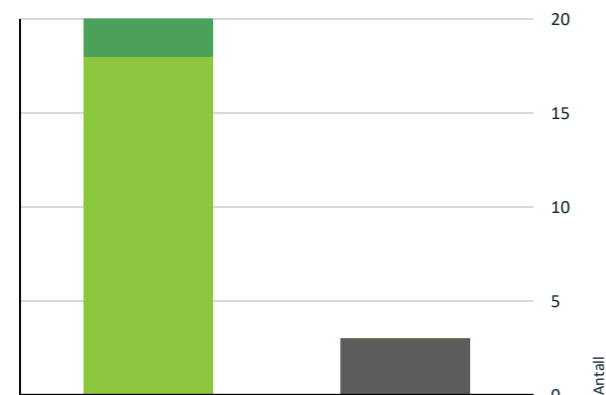
#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke mottatt



## 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.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer.

Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel

Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

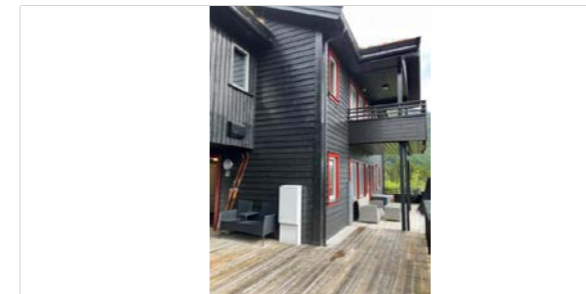
Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2016

**Anvendelse**  
Fritid

**Standard**  
Leilighet fra 2016 med gjennomgående god standard

**Vedlikehold**  
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2015.

Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



#### TG 1 Dører

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.



#### TG IU Andre utvendige forhold

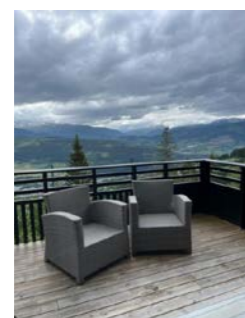


## Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks. overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående og liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplekket og tekket med naturtorv.
- Felles trapper i trekonstruksjon..



### INNVEDIG

#### 1 TG 1 Overflater

Innvendige gulv med parkett og fliser fra byggeår.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår i god stand.



#### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.



## Tilstandsrapport



#### 1 TG 0 Radon

Eiendommen ligger i område med høy konsentrasjon og er oppført etter at krav om radonsperre mot grunn ble innført.

#### 1 TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn fra byggeår monteret i stue med tilstrekkelig avstand til brennbar.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.



#### 1 TG IU Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner. Gjelder rom i bakkant av enhet. Hulltaking er ikke foretatt, men kontrollert flere steder med godt resultat.  
Eventuelle utfordringer med fuktinntregning fra bakvegg vil være sameiets ansvar.

#### 1 TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra byggeår.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører er godt vedlikeholdt.



### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD

##### Generell

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon, toalett og opplegg for vaskemaskin.



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

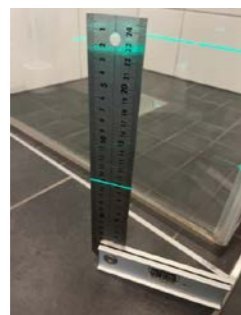
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.



### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.



### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert



### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast innredning

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.  
Kømfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator fra byggeår montert i skap over komfyr på kjøkken.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Rør i rør med fordelskap i bod



## Tilstandsrapport



### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår



### TO 1 Ventilasjon

Flexit ventilasjonssystem fra byggeår



### TO 1 Varmtvannstank

200 liter vv beholder fra byggeår plassert i bod



### TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

## Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i bod fra byggeår

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Eier er elektriker og har montert utvendig spotter. Det anbefales at samsvarserklæring lastes opp på boligmappa.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsutstyr montert

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



## Tilstandsrapport



## 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

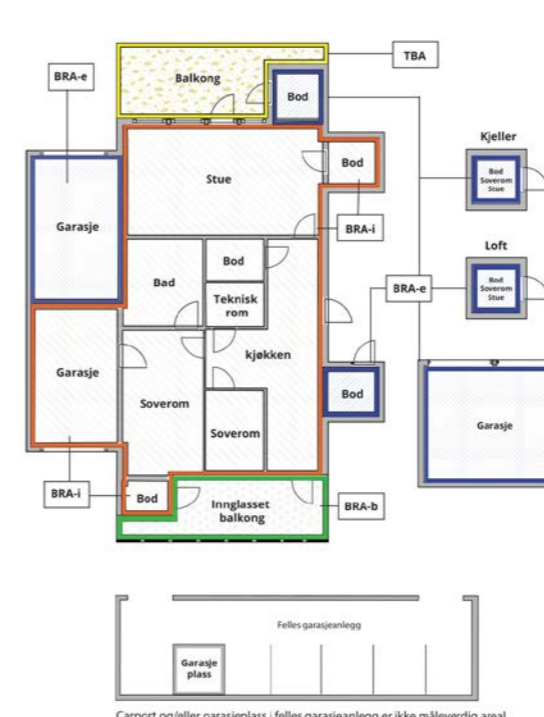
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Fritidsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	56	3		59	22
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>3</b>			<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Bod	Bod 2	

#### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Entre: 6,4  
Stue/kjøkken: 25,5  
Bad: 4,5  
Gang: 1,4  
Soverom 1: 8,0  
Soverom 2: 5,7  
Bod 1: 2,1  
Bod 2: 3,1

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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	54	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	59	114		1	1085 m <sup>2</sup>	Ambita(tomt i felleseie)	Eiet

**Adresse**  
Tråstølsvegen 166

**Hjemmelshaver**  
Gotaas Geir-Håkon

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom med storslått utsikt og nærhet til alpinanlegg.

#### Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat bomvei tilhørende området.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

### Siste hjemmelsovergang

År	Type
2018	Opphør av samboerskap



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.06.2024	Mottatt 14.06.2024	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	10.06.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsesakkyndiges 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.

- Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MW1449>

### 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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240061	
Selger 1 navn	
Geir-Håkon Gotaas	
Gateadresse	
Tråstølsvegen 166	
Poststed	Postnr
SKULESTADMO	5710
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	86460430

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GG

1

Document reference: 1507240061



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

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:



## Tilleggskommentar

Wifi ovner montert i stue som gjør at varme kan reguleres eksternt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

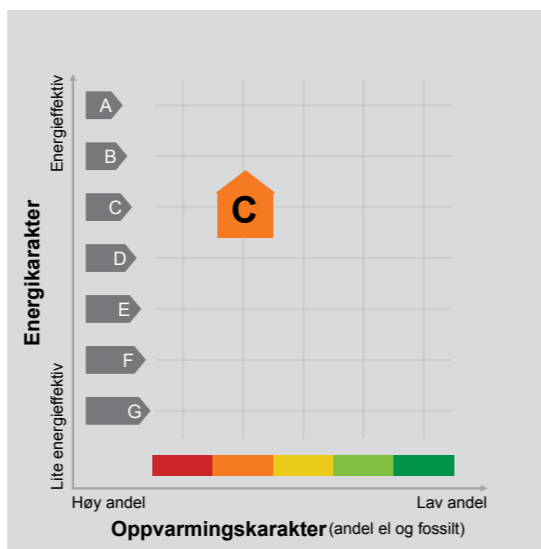
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Håkon Gotaas	57658aef88e419a9df3d89b c4e11fec1509a5dfd	11.10.2024 08:10:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240061

Document reference: 1507240061

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

Adresse	Tråstølsvegen 166
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300447510
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37450
Dato	11.10.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

**Energi karakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Følg med på energibruken i boligen

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2016
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	59
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Reduserer innnetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

#### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

### Ferdigattest - Hus A og B samt VVA

Vi syner til byggeløyve av 03.07.14, endringsløyve av 30.06.15 og søknad om ferdigattest av 21.02.17.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr
ANSVSØKER:		Arkitektbruket ANS	974 346 990
ANSVPRO:	Arkitektur, situasjonsplan, utomhus, brannkonsept, bygningsfysikk, lyd og vibrasjoner, alt i tilt.kl.2	Arkitektbruket ANS	974 346 990
ANSVPRO:	Geoteknikk, tilt.kl.1	Asplan Viak AS	910 209 205
ANSVPRO:	Konstruksjonstryggleik- bæreevne og stabilitet, tilt.kl.1 Ventilasjonsanlegg, tilt.kl. 1	Hemre bygg AS	979 597 959
ANSVPRO:	Rørleggjararbeid frå tilknytningspunkt, tilt.kl.1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994 279 041
ANSVUTF:	Alle fag unntatt sanitær, tilt.kl.1	Hemre bygg AS	979 597 959
ANSVUTF:	Rørleggjararbeid frå tilknytningspunkt, tilt.kl.1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994 279 041

**Hus A har fått gnr./bnr. 59/113, og har 4 fritidshusvære med totalt 4 piper.**

**Hus B har fått gnr./bnr. 59/114, og har 10 fritidshusvære med totalt 5 piper.**

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontroll dokumentasjon 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 vedlikehalds dokumentasjon 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.

Bygningane 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 bygga sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Med helsing  
Voss kommune  
Byggesak

Stefan Karlstrøm

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:  
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara  
Indre Hordaland Miljøverk IKS  
VOSS RESORT PROSJEKTUTVIKLING AS

Mottakar:  
Arkitektbruket ANS, Sigbjørn Dugstad



## Styrets Årsberetning 2023-2024

### Tråstølen Hytteeigarlag

Org.nr: 911 647 389

#### Medlemmer

Tråstølen Hytteeigarlag har 332 medlemmer pr 30. juni 2024.

#### Styret

Styret har i regnskapsåret bestått av:

Tor Atle Drønen – styreleder  
Trond Algrøy  
Nils Paulsen  
Christel Villanger Håland  
Øyvind Wæhle  
Ann-Helen Sørhus Linge

#### Valgkomitè

Valgkomiteen har i regnskapsåret bestått av:

Thomas Øyjordsbakken  
Kjersti Hundhammer  
Stein Bratland

#### Revisor

Revisor for regnskapsåret 2023-2024 har vært Knut Inge Sylta.

#### Styremøter

Styret har avholdt 2 styremøter i regnskapsåret. Begge styremøtene er gjennomført som fysisk møte. Utover dette så har styret kontakt på mail i mindre saker, samt direkte kontakt innen ansvarsområder tildelt.

#### Hovedoppgaver

Styrets hovedoppgaver i perioden har vært:

1. Oppfølging av gjeldende Brøyte og Veivedlikeholdsavtale
2. Videreføre rutiner for styrearbeidet i Tråstølen Hytteeigarlag innenfor rammer satt i:
  - a. Styrets Årshjul
  - b. Fullmaktsstruktur
3. Oppfølging mot forretningsfører
4. Veiavtale
5. Økonomi/Likviditet
6. Informasjonsflyt
7. Sosiale relasjoner

#### **1. Oppfølging av brøyting og veivedlikehold**

Styret har gjennom vinteren 2023/2024 hatt tett oppfølging knyttet til brøyting og veivedlikehold. Det er et etterslep her etter flommen i september 2023 pga. av ventetid på krav sendt til Naturskadefondet.

#### **2. Rutiner for styrearbeid i Tråstølen Hytteeigarlag**

Etablert årsplan for styrets arbeid er fulgt opp gjennom regnskapsåret. Videre er fullmaktsstruktur lagt til grunn for styrets beslutninger og løpende oppfølging av økonomi.

#### **3. Forretningsfører**

Styret har gjennom året hatt løpende oppfølging mot forretningsfører (Vkst AS – tidligere Tind Økonomi AS og før det Timaglaset AS) knyttet til fakturering, puring, inkasso, regnskapsføring, betaling av faktura.

#### **4. Veiavtale**

Dagens Veiavtale er gyldig frem til Årsmøte 2025.

#### **5. Fremtidig utvikling/utbygging i regi av Voss Resort**

Det er gjennom året arrangert separat møte (i tilknytning til styremøte) hvor Voss Resort har informert om fremtidige utviklings/utbyggingsplaner. Styret har gitt sine innspill og henviser ellers til løpende reguleringsplaner som vil bli offentliggjort.

#### **6. Økonomi / Likviditet**

Styret har hatt tett dialog med forretningsfører vedrørende økonomistyring og likviditet i hytteeigarlaget. Utestående fordringer var NOK 38.464,- pr 30.6.2024. Alle utestående beløp følges opp med puring og inkasso iht. etablerte rutiner.

Pr. 30.6.2024 hadde hytteeigarlaget en leverandørgjeld på NOK 56.194,-.

Likviditeten i Tråstølen Hytteeigarlag har gjennom regnskapsåret vært god. Bankbeholdning pr 30.6.2024 var NOK 1.099.520,-.

Egenkapitalen pr 30.6.2024 er NOK 1.081.789,-. Dette er svakere enn målsetning om å ha en egenkapital på omkring NOK 2,0 millioner. Svekket egenkapital siste år skyldes høye brøyte og veivedlikeholdskostnader to siste år samt investering i miljøstasjon og flytting av bom som er gjennomført de siste år.

Total kostnad knyttet til brøyting veivedlikehold utgjorde omkring NOK 2,2 millioner i regnskapsåret, mot NOK 2,2 millioner forrige regnskapsår. Den er tilsvarende foregående år, men er relativt stabil disse to årene.

Økonomi og likviditet er del av agenda på alle styremøter.

Regnskapsåret 2023/2024 viser et negativt resultat på NOK 247.244,- mot et negativt resultat på NOK 660.898,- forrige regnskapsår. Viser ellers til vedlagte Årsregnskap og revisorrapport.



Styret foreslår å øke Årsavgift til NOK 8.000,- pr år for å holde egenkapitalen på et nivå besluttet av Årsmøtet på omkring NOK 1,0 millioner.

#### 7. Informasjonsflyt

Tråstølen Hytteeigarlag har etablert en egen Facebook gruppe. Facebook-siden benyttes til informasjon fra styret, fra Voss Resort og til informasjon mellom medlemmene. Styret opplever at Facebook gruppen benyttes med en positiv regi for å informere og dele informasjon.

#### 8. Sosiale relasjoner

Styret er opptatt av gode sosiale relasjoner blant medlemmene og har tidligere i samarbeid med Voss Resort og Bavallstunet Velforening arrangert smalahovefest. Etter ett par sesonger med Covid-restriksjoner har styret i samarbeid med Voss Resort lykkes med å dra i gang ny smalahovefest høsten 2024.

Styrets arbeid har vært preget av godt samarbeid og konstruktive diskusjoner.

Voss 30.6.2024

\_\_\_\_\_  
Tor Atle Drønen  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Christel Villanger Håland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Algrøy  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Wæhle  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nils Paulsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ann-Helen Sørhus Linge  
Styremedlem

## Vedtekter for Tråstølen Hytteeigarlag. (sist endret og vedtatt 28.09.2015)

### § 1. Innledning – Navn, Kontorkommune, Medlemskap.

Foreningens navn er Tråstølen Hytteeigarlag. Kontorkommunen er Voss kommune.

Tråstølen Hytteeigarlag, heretter TH, som er en forening, etableres med medlemmer fra alle hytter og seksjonsameier i TH og andre private hytter i området som bruker fellesområder i tilknytning til TH, som da skal være pliktige medlemmer i TH. Hver boenhet representerer 1 stemme hver.

I tillegg er Voss Resort Prosjektutvikling AS, heretter VRP, som eier hovedveiene Grevlesstølen og Tråstølsvegen og fiberkabel med tilhørende anlegg, medlem som for 5 boenheter og med 5 stemmer. Herunder skal Voss Resort Fjellheisar AS betale sin andel av fellesutgifter til drift og vedlikehold som avtalt i inngått veiavtale mellom VRP og TH.

Fellesområder utover vei er p.t eiet av Voss Resort Prosjektutvikling AS (VRP). TH er innforstått med at hele eller deler av dette området kan bli overskjøtet, med nødvendige hefter for eventuelt videre utbygging av området, til TH på egnet tidspunkt.

Medlemmene er videre kjent med at stikkveiene fra hovedveiene og til de enkelte eiendommer på stiftelsestidspunktet er eiet av Voss Resort Prosjektutvikling AS. Stikkveiene vil bli overført/overskjøtet til den enkelte eiendom (eiendommene) ved ferdigstilling av prosjektet. Vedlikehold ligger inn under TH uavhengig av formelt eierskap.

Det pliktige medlemskapet følger av den respektive eiendom sin kjøpekontrakt eller annen avtale. Når forholdene ligger til rette for dette skal det plikten til medlemskap i TH tinglyses på den respektive eiendom sammen med et ekstrakt av vedtektene.

Medlemmene (eierne av de respektive eiendommer) iht. 1 avsnitt og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreer fra og med overtagelsen av eiendommen. For tomter hvor det skal oppføres leiligheter i seksjonssameie oppstår plikten til å betale kontingent fra og med godkjent byggeløyve på oppføring av leiligheter.

### § 2. Formål:

TH skal samkjøre alle interesser mellom medlemmene som er knyttet opp mot bruk og drift av fellesområder i TH. Herunder fordele kostnader på de respektive medlemmer i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. § 3 første avsnitt.

## **§2.1 Juridisk person**

TH er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

## **§ 3. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg - Kontigent**

TH sine utgifter, så som utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg og andre utgifter som styret i TH vedtar herunder administrasjonskostnader, skal fordeles på medlemmene i henhold til det antall boenheter en representerer.

TH skal også ta kostnaden med og sørge for brøyting og strøing vinterstid av alle bilveier og parkeringsplasser innenfor TH sitt område, samt også nødvendig vedlikehold i de øvrige årstider.

Styret i TH utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter med fordeling på den enkelte medlem. Disse vedtas på TH sitt årsmøte. På grunnlag av årets budsjett betaler medlemmene inn et å konto forskuddsbeløp (kontingent heretter omtalt som fellesutgiftene) på en felles konto til TH. Etterhvert som nye områder utbygges vil også utgifter til nye fellesområder bli tatt inn i TH til fordeling.

**Skader på veier og fellesanlegg utover alminnelig slitasje som den enkelte bruker påfører veiene (asfaltskade osv.) er vedkommende bruker selv ansvarlig for å reparere/bekoste.**

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlattelse av å betale de utlignete andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 7.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

## **§ 4. Ordensregler / mislighold**

Medlemmene i TH plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler i TH, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på medlemmenes forpliktelser overfor TH, og i tillegg brudd på de enkelte medlemmer sine forpliktelser overfor sitt respektive sameie sine vedtekter.

## **§ 5. Organisering av styre i TH.**

TH sitt styre skal bestå av 3-6 personer. Styret har fullmakt til å opptre på TH sine vegne i alle forhold som går inn under TH sine formål. Utad forplikter styret TH ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap(signatur). Styret kan meddele prokura. I tillegg skal det velges en valgkomite bestående av 3 medlemmer, disse skal innstille styre til årsmøtet, jfr. § 5.1.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret ledes av en styreleder som velges særskilt for 1 år ad. gangen på årsmøtet i TH. De øvrige styremedlemmer velges for 2 år. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til drift av fellesområdet. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges medlemmene med mindre en forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen. For å sikre kontinuitet samt den videre utvikling av området skal Voss Resort AS org. Nr. 991 371 044, eller selskaper eiet av forannevnte, så lenge Selskapet ønsker dette ha en representant i styret.

Det enkelte styremedlem har 1 stemme hver.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. (med stemmerett jfr. over) Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Styre er i styremøter bare beslutningsdyktige dersom 2/3 av styremedlemmene er tilstede.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§5.1 Årsmøte**

Tråstølen Hytteeigarlag sitt regnskapsår er fra 1.juli til 30.juni. Tråstølen Hytteeigarlag sin øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av september måned hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøte, skal være innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hvor boenhet har en stemme dog VRF har 5 stemmer jfr. § 1.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap og budsjett
3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter (kontingent)
4. Valg av revisor (en av medlemmene)
5. Godgjøring til styret og revisor
6. Valg av styre
7. Valg av valgkomite
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen eller fastsatt i lov.
9. Evt. Innkomne forslag.



### Stemmegivning på årsmøtet:

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke- foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitte.

Endringer av vedtektene til TH krever 2/3 flertall av fremmøtte stemmeberettigede og fullmakter.

### Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager.

### Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

### § 6. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

Oppløsning av TH kan bare behandles på ordinært årsmøte. Bli oppløsning vedtatt med ¾ flertall av alle medlemmer, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med ¾ flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas. Ved oppløsning av foreningen blir eventuelle fonds eller andre aktiva etter at all gjeld er betalt (nettoformuen), å avsette til et fond for vedlikehold av ski- og turterrenget i Bavallsområdet.

### § 7. Mislighold av fellesomkostninger

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent (bidrag) innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt bla. følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra styret:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse

*Sameie nr. 10, Nedre Tråstølen 164-182*

*Org.nr. 926 526 111*

## Innkalling til årsmøte 2024

Dato: Torsdag 28.03.2024

Tid: Kl. 12.00

Sted: Tråstølsvegen 172

### Forslag til sakliste:

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
  - 1.1. Valg av møteleder
  - 1.2. Valg av referent
  - 1.3. Valg av 1 ekstra person for underskrift av møteprotokoll
2. Styrets årsmelding
3. Gjennomgang av årsregnskap
4. Status på 5-års reklamasjoner
5. Felleskonto og innskudd
6. Innkomne saker
  - 6.1. Installasjon av el-bil ladere. Sak er ønsket tatt opp på årsmøtet for diskusjon. Noen sameier har installert ladestolper, mulig at vårt sameie også ser fordelen av å installere dette litt lenger frem i tid.
7. Valg av styre for 2024/2025

## *Sameie nr. 10, Nedre Tråstølen 164-182*

*Org.nr. 926 526 111*

### Årsmelding 2023

Styret har i 2023 bestått av:

Styreleder: Oddgeir Træet (172)

Styremedlem: Jonn-Arne Glesnes (168) og Bjørnar Langøy (170)

Kasserer: Tommy Skjelvik (174), Oddgeir Træet (172)

Styret har ikke hatt fysiske møter, heller ikke via teams. Korrespondanse og avklaringer har foregått pr. telefon og e-post.

Saker som styret har jobbet med i 2023:

- **Overvann/gjørme på parkeringsplass.**

VR tok arbeid/kostnad med å skjære vekk asfalt, grave ned drenerør ved innkjørsel og grusing.

Området ble klargjort av sameiet og asfaltering ble utført av Asfalt & Maskin i september. Overvann renner i drenerør eller forbi innkjørsel.

Denne saken anses derfor som ferdigbehandlet fra styret.

- **Varmtvannstanker og lekkasje**

Det har vært problem med lekkasje fra noen varmtvannstanker helt siden leilighetene var nye. Totalt 5 enheter har meldt inn problemer tidligere. Målinger viste at vanntrykket inn var høyere enn det som er anbefalt for denne type varmtvannstank. Det ble målt til rundt 6 bar, og spesifikasjonen til varmtvannstank anbefaler ikke høyere enn 5 bar.

- VR ved rørlegger har redusert vanntrykket ved å montere trykkreduksjonsventil på inntaket i felles kum.

- 1 av enhetene har fått byttet ekspansjonskar av rørlegger, og er meldt ok av eier.
- 4 enheter har blitt sjekket og rapportert utbedret av rørlegger. 2 er meldt ok av eier, 1 er ikke sjekket, 1 er tvilsom, men det virker som at problemet med lekkasje er løst.

- **5-års reklamasjoner mot Hemre bygg**

I tillegg til lekkasjer fra varmtvannstanker som har blitt håndtert av Stanghelle AS, er det noen få punkter mot Hemre bygg som enda ikke er klarert, og krever oppfølging mot VR (Øyvind Wehle).

Purremail angående status er sendt i 2023, ikke besvart.

Status er vist i oversikt.

- **Nye eiere i Tråstølsvegen 174**

En av leilighetene i sameiet har i løpet av 2023 skiftet eier, da Tommy Skjelvik og Mary-Ann Kårbø solgte nr. 174.

Nye eiere er Tommy Veland, Marte Madsen Møane og Arne Oddvar Veland.

Styret ønsker de nye eierne velkommen i sameiet.

- **Ny kasserer i sameiet**

I forbindelse med eierskifte på Tråstølsvegen 174 måtte sameiet få ny kasserer, da Tommy Skjelvik hadde kassererrollen.

Tilgang til bedriftskonto i DNB ble overført, og Oddgeir Træet er ny kasserer frem til sameiet evt velger ny kasserer på årsmøtet i 2024.



- **Diverse**

- Avklaring mellom Nilsen og Træet mtp vedtekter fra 2020. Signerte vedtekter på minnebrikke stemte ikke overens med vedtektene som ble sendt ut for signering. Gamle vedtekter fra 2016 var lagt inn med signaturer fra 2020. Dette er nå ok, og gjeldende vedtekter fra årsmøtet 2020 har signaturer fra alle eierne.
- Ifm eierskifte på 174 mottok styreleder informasjon om at takstmann hadde kommentert avstand fra feieluke til brennbart materiale. Minimum avstand skal være 300mm. Plate på vegg bør installeres om det er mindre enn dette. Tidligere eier prøvde å ta denne saken mot VR som en garantisak, men fikk ikke medhold.
- Oppdatering på Nedre Tråstølen facebookside (eieroversikt, vedtekter, eierseksjonsloven etc.)

#### Økonomi - Felleskonto

- Saldo pr 30.12.2022: 12.417,73 kr
- Inntekter 2023:  
Innbetalinger forsikring: 22.462 kr  
Innbetalinger asfaltering: 18.750 kr  
Kundeutbytte for 2022: 2.446 kr
- Utgifter 2023  
Bygningsforsikring: 24.870 kr  
Asfaltering: 18.750 kr  
Omkostninger: 47 kr
- Ny saldo pr. 29.12.2023: **12.408,73 kr**

*Ekstra konto (til vedlikehold etc.) for sameiet ble opprettet i 2024. Ikke tatt med på årsmelding for 2023. Ref egen sak på årsmøtet.*

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET NR 10 NEDRE TRÅSTØLEN 164-182**

### **§ 1. Navn**

Sameiets navn er Sameiet nr. 10.

### **§ 2. Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 10 eierseksjoner i eiendommen gnr 59 bnr 114 i Voss kommune i henhold til seksjonsbegjæring, tinglyst 12.02.2016. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter bodene, balkonger/terrasser og private utearealer inngår i bruksarealene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre utearealer som parkeringsplassen. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

### **§ 3. Formål**

Bruksenheterne er ifølge seksjoneringsbegjæringen (tinglyst 12.02.2016) boligseksjoner og kan kun brukes til boligformål.

### **§ 4. Organisering av sameiet og råderett.**

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den boenheten som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte, jfr § 6 i eierseksjonsloven om godkjennelse.

Bruksenheterne må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret.

### **§ 5. Fellesutgifter**

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøken. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleieinnbetaling ifølge Husleieloven.

## § 6. Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. (Jfr §32 i eierseksjonsloven).

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningpunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Den enkelte sameier er ansvarlig for løpende renhold av balkonger/terrasser med rekkverk.

Ytterdører til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

## § 7. Vedlikehold av fellesarealer

Parkeringsplassen vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

Løpende utgifter blir innbetalt av sameiere (i henhold til eierbrøk) i henhold til mottatte faktura.

## § 8. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- 1) Eiendomsforsikring
- 2) Offentlige avgifter og gebyrer
- 3) Kostnader til drift av fellesarealer

## § 9. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Jfr § 54 i eierseksjonsloven. Funksjonstiden for styre er 2 år av gangen. Styremedlemmer kan gå ut av styret etter 1 år om ønskelig. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

## § 10. Årsmøtets myndighet

Årsmøte har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøte kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Jfr § 40 i eierseksjonsloven.

## § 11. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Regnskap
2. valg av styre
3. Innkomne saker

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderår på det ordinære årsmøte. Jfr § 64. På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. (Bare en stemme selv om det er flere eiere). Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret har plikt å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

## § 12. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager. Innkalling kan også gjøres på E-mail. Jfr § 42 i eierseksjonsloven.

## § 13. Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styreleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen, eller det kan velges 1 styremedlem til å underskrive protokollen. jfr §56 i eierseksjonsloven.

## § 14. Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøte. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som skal tas med et vanlig flertall på årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. jfr § 57 og 58.

## § 15. Pålegg om salg av seksjonen (Mislighold)

I et sameie plikter alle sameiere å betale fellesutgifter fordelt etter sameiebrøken, med mindre vedtektene bestemmer noe annet. Manglende betaling av fellesutgiftene kan ha ulike begrunnelser. Men hvis seksjonseier ikke betaler sin del av felleskostnadene foreligger det mislighold av sameierens plikter. I eierseksjonsloven § 38 kan en sameier pålegges å selge eierseksjonen. Vilkåret er at eieren, tross skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter.

## § 16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. (her er Voss Resort sterkt inne).

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne/TV-antenne. Det er sameiets ansvar å vurdere behovet for å anrette gjerde rundt eiendommenes yttergrenser for å hindre tilgang for dyr på beite mv. Dersom det vurderes som nødvendig å bygge slikt gjerde, skal styret fremme forslag for sameiermøtet om dette og deretter besørge organisering av slik gjerdebygging. (her er Voss resort sterkt inne).







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontrakt-signering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Tråstølsvegen 166  
5710 SKULESTADMO

**Meglerforetak:** Aktiv Voss  
**Saksbehandler:** Vegard Fjose

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre