

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 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Selger: Egil Landro

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 104/117 kvm
Tomtstr.: 955 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 197
Oppdragsnr.: 1507240075

Flott hytte over to etasjer |
4 soverom og 2 bad | God
standard | Herlige
uteplasser med god utsikt!

Hytten har en flott beliggenhet i Tråstølen med kort avstand til skiløypene i Voss Resort. Tomten ligger fint til med en usjenert plassering og nydelig utsikt over Skulestadmo og omkringliggende fjell. Voss er en helårsdestinasjon og du har kort avstand til fritidsaktiviteter for hele familien.

Hytten ble bygget i 2018 og holder en god standard. I 1.etg har du en romslig flislagt entré og hall med varmekabler i gulv. En halvetasje ned fra hallen har du stue med åpen kjøkkenløsning. Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord. Vedovn er sentralt plassert. Fra stuen er det utgang til terrasse. Kjøkkenet er et velutstyrt Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer. Du har to soverom og et velutstyrt med bad 1.etg. I 2.etg har du en romslig loftsstue, to soverom og ett bad.

Velkommen!



Innhold

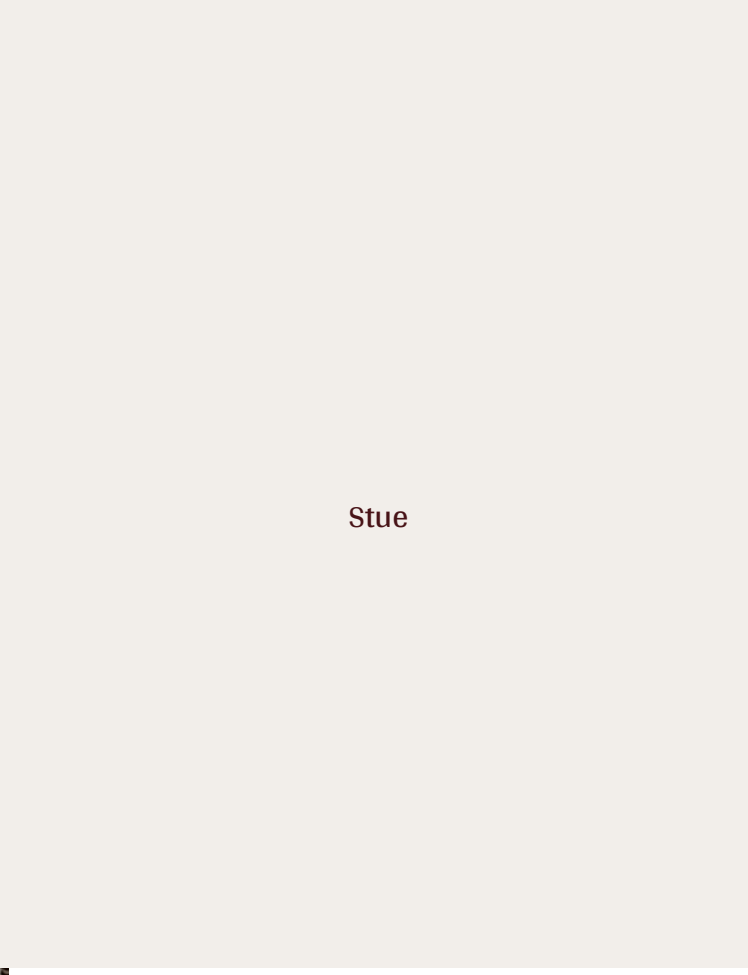
Velkommen2
Plantegning34
Om eiendommen38
Nabolagsprofil.....51
Tilstandsrapport53
Egenerklæring69
Forbrukerinformasjon 110
Budskjema 111







Spisestue/stue



Terrasse med utgang fra stue.





Bad



Bad 1.etasje



Soverom 1 i første etasje

Soverom 1





Soverom 2



Soverom 2 i første etasje.





Bad 2.etasje.



Soverom 3



Soverom 4





Teknisk rom med adkomst fra inngangsparti.



Bod under terrasse





Plantegning

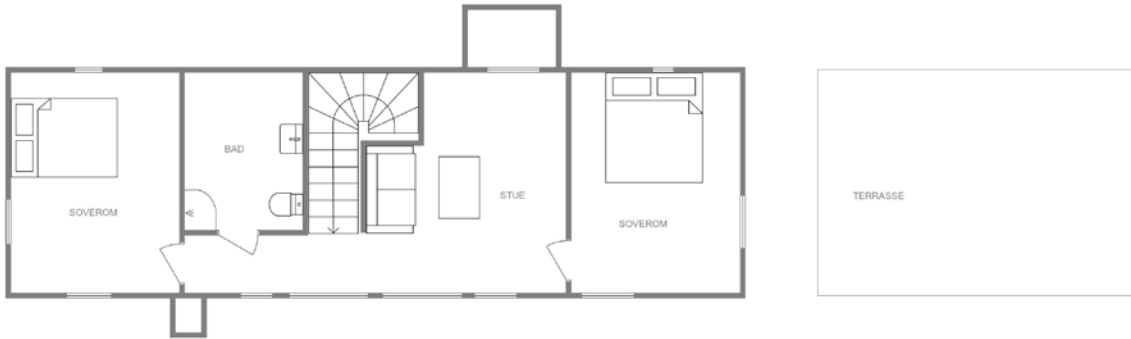
1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Soverom mot sør (10,4 kvm), soverom på langvegg mot vest (8,4 kvm), entrè (2,4kvm), bad (5,5kvm), gangareal (13kvm), stue og kjøkken (30,2kvm)

BRA-e: 13 m² Teknisk rom (3,5kvm), utvendig bod (9kvm)

2. etasje

BRA-i: 30 m² Soverom mot sør (10,8kvm), soverom mot nord (11,6kvm), gang/loftstue inkl trapp (18,3kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m² Takoverbygd inngangsparti (4,8 kvm), terrasse på nordsiden (28,2 kvm), terrasse på sørsiden (13,5 kvm).

2. etasje

51 m² Takterrasse på nordsiden (27 kvm), terrasse på vestsiden (24 kvm).

Ikke målbare arealer

2. etasje:

Gulvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt er ikke måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglende takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall en total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir tatt opp av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

955 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneiendom på 955 m². Konstruksjonen er oppført i skrående terreng mot øst. Uteområder er tildekket av snø på befaringsdagen.

Beliggenhet

Tråstølsvegen 90 har en flott beliggenhet i Tråstølen. Her ligger du ca. 341 m.o.h. og med sin frie beliggenhet har du en storslått og usjenert utsikt over Skulestadmo, Melsvatnet og videre over fjellheimen østover. Hytten er omkranset av andre flotte hytter i lik stil, samt naturskjønne omgivelser sommer som vinter. 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 kort vei til Voss Resort sitt fantastiske løypenett. Kommer du opp til hytten fredag ettermiddag kan du glede deg over 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. Nytt av året er at gamle Hangursrestauranter satser på gresk mat. Her åpner Taste of Greece i desember og vil være åpent ut hele vintersesongen. Voss Resort kommer for øvrig også godt med dersom du ser an muligheter for utleie av hytten 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 hytten 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.

Hyttefeltet 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.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Ta kontakt med eiendomsmegler for å slippe igjennom bom ved visning.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av frittstående fritidsboliger, leiligheter til fritidsbolig og alpinanlegg.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2018 (opplyst).
Fundament og grunnmur i betong. Yttervegger er oppført i lett bindingsverk med påmonterte asfaltplater på kald side. Asfaltplater fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjon. Vinduer og dører med to-lags isolerglass er montert i veggliv. Liggende trekledning på utvendig fasade. Taket er av typen pulttak tekket med asfaltshingel. Takrenner i aluminium fører regnvann ned til dreneringssystem. Laster fra takkonstruksjon blir ført ned til terreng via konstruksjonen sine to langsider, og på inv. bærevegg/søyler/drager langs midten av konstruksjonen.
Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Utover hullboring ved våtrom er det ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmann sin beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Kjøpt som nøkkelferdig prospekt av

Voss Byggsenter i 2018 med deres underleverandører. Antar at alt av arbeid har blitt byggemeldt av ansvarlig byggherre for prospekt. Arbeid utført av: Voss Byggsenter

2.2 Er arbeidet byggemeldt

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjøpt som nøkkelferdig prospekt i 2018.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bod med terrasse over er bygget av ansvarlig tømrerfirma Åge Vik, byggemeldt 2025. Terrasse på bakkeplan langsgående bak hytte mot terreng er bygget med egeninnsats.
Arbeid utført av: Tømrer Åge Vik

Tilleggskommentar:
Det er pliktig medlemskap i Tråstølen Hytteeigarlag (Velforening)

Innhold

Hytten går over to etasjer. Første etasje inneholder entré, gangareal, stue, kjøkken, bad og to soverom. Andre etasje inneholder loftsstue, to soverom og bad.
Utvendig er det en bod ved entré og en frittstående bod med takterrasse over.

Standard

Hytten ble bygget i 2018 og holder en gjennomgående god standard. Det er lekker panel på vegger og gulvene er belagt med fliser og et flott laminat gulv. Hytten er moderne utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg.

Det første som møter deg er en romslig entré med fliser og varmekabler i gulv. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøy og sko. Ved inngangsparti er det adkomst til teknisk rom/bod med ytterligere oppbevaringsplass dersom du ikke ønsker å ta med deg skiklær og sko inn i hytten.

Videre inn kommer du til en hall med trapp ned til mellometasje hvor stuen, spisestuen og kjøkkenet er plassert. Her er det store vinduer som gir mye naturlig lysinnslipp og en fantastisk utsikt til Skulestadmo, Melstvatnet, Horndalsnuten og omkringliggende fjell. Stuen har god plass til å innrede med sofagruppe og spisebord. I stuen er det montert vedovn som sikrer knitrende god varme på de kalde vinterdager. Fra stuen er det utgang til en skjermet og fin terrasse med plass til utemøbler og grill.

Kjøkkenet er et Sigdal med god skap- og benkeplass. Den grå kjøkkeninnredningen står i fin stil til den behandlede panelen på vegger og utsikten rundt. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.

Badet i første etasje har adkomsten fra hallen. Badet har fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusj med innfellbare dusjdører og servant med tilhørende innredning.

Det er to soverom i første etasje. Begge med plass til dobbeltseng og garderobe.

I andre etasje kommer du først til en kjekk loftsstue med plass til sofagruppe og tv-benk. Herfra er det store vinduer i front som gir en nydelig utsikt.

Fra loftsstuen er det adkomst til et bad. Badet har fliser i gulv og baderomsplater på vegg. Badet er utstyrt med dusj, servant med tilhørende innredning og vegghengt toalett.

Det er to soverom også i denne etasjen. Begge med plass til dobbeltseng og kommode. Det ene soverommet mot nord var det tidligere utgang til takterrasse over bod. Utgang til takterrasse fra soverommet ble ikke godkjent av Voss Herad. Døren ut til takterrassen er erstattet med vindu. Takterrassen er trukket ut fra veggen ca. 1-1,5 meter og tiltaket er nå godkjent av kommunen.

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

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold
Manglende fallforhold fra vestsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er en konsekvens av manglende fallforhold. Punktet må sees i sammenheng med pnkt. 1.1 som omhandler utvendig fuktsikring og drenering, og pnkt 9.1.3 "Rom under terreng".

3.1 Vinduer og ytterdør
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nyttet, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vann og en redusert levetid på bygningsdeler kan være en konsekvens av mangelen. Utbedring blir anbefalt. Maling, smøring, vask og justering blir anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Rester etter byggskum er observert på

deler av karm, foring og listverk.

6.1 Balkonger, veranda og lignende
Takterrasse er lagt over bodtak. Inspeksjon og vedlikehold av taket her er derfor ikke mulig. Eventuelle avvik knyttet til taket her kan derfor ikke utelukkes. Ytterste del (mot terreng) av bjelkelag mangler understøtting. Litt svikt er registrert. Rekkverket er montert på 92 cm høyde, og tilfredsstiller ikke kravene til rekkverkshøyde på 1 meter som var aktuelt på oppføringstidspunktet. I tillegg mangler det rekkverk på deler av terrasse mot nord-øst. Avviket kan føre til fall/personskader, og bør derfor utbedres.

7.1.2 Bad 1.etasje overflater gulv
Manglende fallforhold/oppkant ved dør er registrert på gulv utenfor dusjonen. Fallforhold fra vegghengt toalett, fordelerskap og vaskemaskin tilfredsstiller ikke minstekravet i teknisk forskrift. Membran er ikke ført opp på dørterskel. Vann-installasjoner i rommet er derfor ikke tilfredsstillende lekkasjesikret. Tilfeldig utvalgte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk.

7.2.2 Bad 2.etasje overflater gulv
Manglende fallforhold/oppkant ved dør er registrert på gulv utenfor dusjonen. Fallforhold fra vegghengt toalett tilfredsstiller ikke minstekravet i teknisk forskrift. Membran er ikke ført opp på dørterskel. Vegghengt toalett er derfor ikke tilfredsstillende lekkasjesikret. Tilfeldig utvalgte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk. Tilfeldig utvalgte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i ei flis rundt nedsenk.

7.2.3 Bad 2.etasje Membran, tettesjikt og sluk
Tettesjikt/membran mangler i del av himling som er innenfor våtsone. Himling av huntonitt kan bli påvirket negativt i kontakt med fukt, og er derfor spesielt utsatt. Det skal uansett nevnes at det ikke er tegn til missfarger i himlinga på befaringsdagen. Det er usikkert om overgang mellom membran og sluk er tilfredsstillende. Membran er lagt over slukets klemring, og ikke under slik den skal.

8.1 kjøkken
Ventilator med kullfilter er ikke en tilfredsstillende løsning jfr. NS 3600. Begrunnelse: Forurensing av inneluft under bruk. Det kan se ut til av overgang mellom avløp fra vask og avløp i gulv ikke er helt luft-tett. Dette er av mindre betydning, men bør uansett utbedres for å unngå kloakklukt i konstruksjonen.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

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.

Moderniseringer og påkostninger
Bod på nordsiden, og terrasse over bod er oppført i senere tid.
Det er utført normal vedlikehold.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap
Storebrand

Polisenummer
2198438

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

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Vedovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken, gang entré og begge bad.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et estimert årlig strømforbruk på 8.857 kWh.

Energikarakter
C

Energifarge
Oransje

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 990 000

Kommunale avgifter
Kr 5 228

Kommunale avgifter år 2025

Info kommunale avgifter

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 4 512

Eiendomsskatt år 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt gjelder for 2025 og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær
Kr 539 963

Formuesverdi primær år 2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

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

Årlig renovasjonsgebyr faktureres årlig fra Bir. Årlig

renovasjonsgebyr utgjør kr.2.367,83,- og fordeles over to terminer. Abonnementet gjelder gebyr fritidsbolig kl.2. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag-etterdrift deponi" kr.156,25,- inkl mva pr.ening pr.år.

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.

Sameiet

Sameienavn

Tråstølen Hytteeigarlag

Organisasjonsnummer

911 647 389

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 197 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:

4621/50/197:
24.08.2010 - Dokumentnr: 630049 - Bestemmelse om gjerde
Pliktig medlemsskap i hytteeigarlag.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2010 - Dokumentnr: 478076 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1235 Gnr:50 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 962849 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:50 Bnr:197

24.08.2010 - Dokumentnr: 630049 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
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 veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for fritidsbolig på gbnr 50/197 - Tråstølsvegen 90 datert 18.12.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
18.12.2018.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Vei er privat og inngår i Tråstølen Hytteeigarlag.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til område for fritidsbolig.

Kommuneplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Delarealer Delareal 955 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
Delareal 955 m
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner
Id 123506023
Navn Kommunedelplan for Bavallen
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 30.08.2007
Delarealer Delareal 955 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnF1

Reguleringsplaner
Id 123508022
Navn Øvre Grevle, utbyggingsplan for felt I-1-2-3-4, J-1-2, H-1-2
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 15.05.2009
Delarealer Delareal 955 m
Formål Fritidsbebyggelse

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

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

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
149 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 100 (Omkostninger totalt)
167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 159 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 151 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum 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: 155 820

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

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
20.05.2025

Nabolagsprofil

Tråstølsvegen 90

Høyde over havet

341 m



Offentlig transport

✈	Bergen Flesland	1 t 45 min	🚗
🚆	Voss stasjon Linje F4, R40	11 min	🚗 5.7 km
🚆	Gjerdåker stasjon Linje R40	12 min	🚗 7.1 km
🚆	Skjerpe snuplass Linje 950, 964	21 min	🚶 1.7 km
🚆	Skjerpestunet Linje 950, 964	24 min	🚶 1.9 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 41 min	🚗
Stavanger	5 t 18 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Voss VGS - Vestland fylkeskommune	7 min	🚗
🚗	Extra Skulestadmo	7 min	🚗

Vintersport

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



Aktiviteter

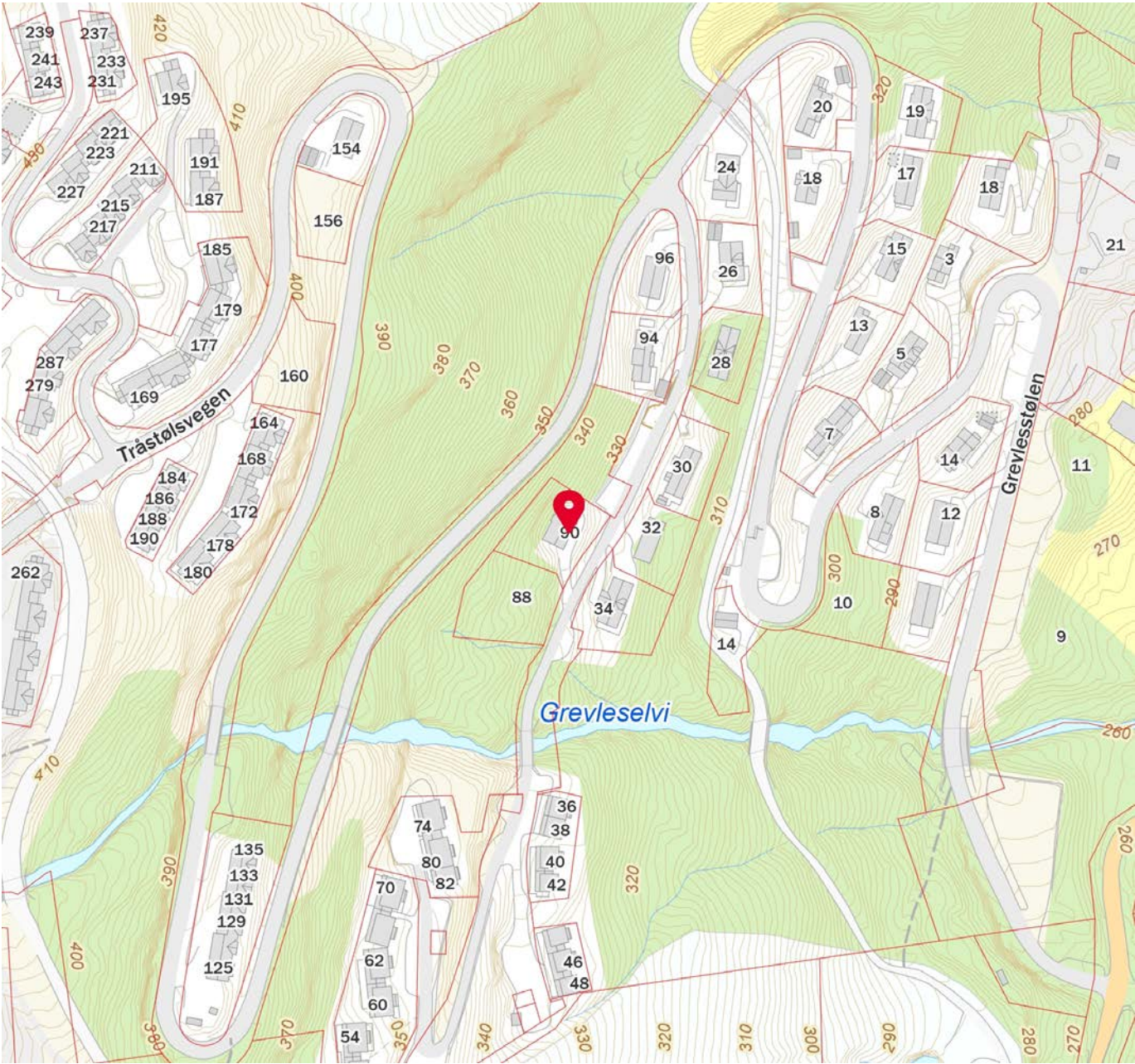
Voss Rafting	8 min	🚗
Voss folkemuseum	8 min	🚗
Minigolf	10 min	🚗
Voss kino	10 min	🚗
Nye Hangursbanen	11 min	🚗
Voss Bowling	12 min	🚗
Voss Fotballgolf	11 min	🚗

Sport

⚽	Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	6 min	🚗 3.6 km
⚽	Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	8 min	🚗 3.2 km
🏊	MOVA Vangsgata	10 min	🚗
🏊	SKY Fitness Voss	10 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	8 min	🚗 4.2 km
Kiwi Skulestadmo Søndagsåpent	8 min	🚗 4.4 km



Fritidsbustad
Tråstølsvegen 90
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 05/05/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM EIERSKIFTERAPPORT™	
Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.	
AVGRENSNING: EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.	
NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.	
Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.	
For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.	
LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.	
Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.	
Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.	
VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.	
Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.	
KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.	
PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.	
ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.	
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 197
Hjemmelshaver:	Egil Landro
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	955 m²
Konsesjonsplikt:	N/A
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	Storebrand. Polise nr: 2198438
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	17.12.2024
Forutsetninger:	Lett regnvær på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Egil Landro
Tilstede under befaringen:	Egil Landro
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM TOMTEN: Grunneigedom på 955 m². Konstruksjonen er oppført i skrånande terreng mot aust. Uteområder er tildekka av snø på befaringsdagen. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre fritidsbustader, skianlegg og turområder.	
 Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor: - Grå sone (usikkre mengder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt. - Aktsomhetsområder for flom og ras (jord, snø og steinskred).	
 Det er ikkje framlagt eller opplyst om spessielle forhold vedrørande eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen. Det vert anbefalt at ein eventuelt ny eigar set seg inn i matrikkelen før eigarskifte. Konstruksjonen er ikkje kontrollert opp mot gjeldande reguleringsplan. Det kan finnast fleire avvik rundt eigedomen som ikkje kjem fram av innhenta risikorapportar.	
OM BYGGEMETODEN: Fritidsbustad oppført i 2018 (opplyst). Fundament og grunnmur i betong. Ytterveggar er oppført i lett bindingsvirke med påmonterte asfaltplater på kald side. Asfaltplater fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjon. Vindauger og dører med to-lags isolerglass er montert i veggliv. Liggande trekledning på utvendig fasade. Taket er av typen pulttak tekka med asfaltshingel. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til dreneringssystem. Laster frå takkonstruksjon vert ført ned til terreng via konstruksjonen sine to langsider, og på inv. bærevegg/søyler/dragar langs midten av konstruksjonen.	
 Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbyggingsfeil. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.	
ANNET: OPPVARMING: - Vedovn i stova. - Elektrisk golvvarme i stova/kjøkken, gang, entre og begge bad.	
FORRUTSETNADER: - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert forutsatt og forventa at offentleg feiar har utført jamnleg kontroll av eldstad og pipeløp.	
PREMISS: Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.	
 Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.	
ETASJESKILLE: Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik.	
DOKUMENTKONTROLL: Tilsendt planteikning syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Det er ikkje gjort undersøkelser/vurderingar av bygningens estetikk og arkitektur.	

EIERSKIFTERAPPORT™

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige overflater er i hovudsak beståande av flis og laminatgolv. Huntonittplater og tømmerpanel på veggar. Huntoniyypanel i himling.
Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Vegg mellom tropperom og bad i 1. etasje er oppført i betong.

Registrerte avvik:
- Knirk. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.
- Laust listverk enkelte plassar. Mindre opningar er observert.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at:
- Bod på nordsida, og terrasse over bod er oppført i seinare tid.
- Det er utført normal vedlikehald.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasst balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	74	13	0	47	74	13
2. etasje	30	0	0	51	30	0
SUM BYGNING	103	13	0	98	104	13
SUM BRA	116					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

1. etasje:
- Soverom mot sør: 10,4 m².
 - Soverom på langvegg mot vest: 8,4 m².
 - Entre: 2,4 m².
 - Bad: 5,5 m².
 - Gangareal: 13 m².
 - Stove og kjøkken: 30,2 m² (inkl. tropp).

2. etasje:
- Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt ikkje er måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglande takhøgd.
- Soverom mot sør: 10,8 m².
 - Soverom mot nord: 11,6 m².
 - Gang/loftstove: 18,3 m² (inkl. tropp).

BRA-e:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-e. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.
Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

- Rom med utvendig tilkomst:
- Teknisk rom: 3,5 m².
 - Utvendig bod: 9 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

- Terrasse- og ballkongareal:
- Takoverbygd inngangsparti: 4,8 m².
 - Terrasse på nordsida (bakkeplan): 28,2 m².
 - Terrasse på sørsida: 13,5 m². 7,2 m² av arealet er overbygd med tak.
 - Takterrasse på nordsida: 27 m². Terrassen er er bygd over tak for bod og teknisk rom.
 - Terrasse på vestsida: 24 m².
- Trepper er medteke i arealberekninga.

- Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjelar er observert.
- Takhøgd i 1. etasje er målt til 2,32 meter. Kjøkken og stova har full høgd til skråhimling. Takhøgd er målt frå 2,24 - 3,1 meter.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglande godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhørende godkjenninger.

Bjørnar sine tenester omfatter alt fra verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse og boligsalsrapport, byggjelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggtekniske tenester. Bjørnar har brei erfaring fra byggebransjen innan utføring, prosjektering, kontroll og byggjeleing.

05/05/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

©mstr.no

8/16

www.bmtf.no

BMTFTILSTANDSRAPPORTBMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng/snø og er ikke tilgjengelig for kontroll. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg er framme i dagen fleire plassar rundt eigedomen, og det er nærliggande å tru at grunnforholda består av drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikke seiast med sikkerheit. Alder er nytta for val av tilstandsgrad. Skjulte avvik kan ikke utelukkast.

Merknader:

Isolasjon manglar på mindre deler av utvendig grunnmur.

Ingen

1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen. «NBI 514.221 fuksikring av konstruksjoner mot grunn».

Manglande fallforhold frå vestsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering, og pnkt 9.1.3 "Rom under terreng".

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1

2.1 Yttervegger

Asfaltplater på kald side av vegg. Musebånd er montert. Utvendig fasade består av liggande dobbeltfalsa kledning.

Bygningsdelen er som venta ift. alder. Heimelshavar har utført jamnleg vedlikehald og overflatebehandling. Dette er viktig å fortsette med for å oppretthalde god standard.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2

3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger (med utvendig alu-bedekning) og dører med to-lags isolerglass frå byggeår. Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Soverom på langvegg mot vest: Vindauge er skifta ut i etterkant av befarng. Begrunnelse: Forbetre moglegheita for rømning ved brann.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikke ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Restar etter byggskum er observert på deler av karm, foring og listverk.

Merknader:

©mstr.no

9/16

www.bmtf.no

BMTFTILSTANDSRAPPORTBMTF

60

61

EIERSKIFTERAPPORT™	
4. Tak	
TG iu	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, rektar og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Utvendige overflater er tildekka av snø på befaringsdagen. Nærare undersøkelse vert anbefalt.	
Merknader:	
TG iu	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å vere i fra 2018 Det er ikkje sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikkje som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Taket er som tidlegare nevnt tildekka av snø på befaringsdagen. Nærare undersøkelse vert anbefalt.	
Merknader:	
5. Loft	
TG 1	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.	
Tilfeldig utvalte punkt i inv. overflater på loft er kontrollerte. Overflatene er som venta ut frå alder.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Terrasser er oppbygd med kantbjelke langs veggliv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt.	
Takterrasse er lagt over bodtak. Inspeksjon og vedlikehold av taket her er difor ikkje mulig. Eventuelle avvik knytt til taket her kan difor ikkje utelukkast. Ytterste del (mot terreng) av bjelkelag manglar understøtting. Litt svikt er registrert. Rekkverket er montert på 92 cm høgde, og tilfredstillar ikkje krava til rekkverkshøgde på 1 meter som var aktuelt på oppføringstidspunktet. I tillegg manglar det rekkverk på deler av terrasse mot nord-aust. Avviket kan føra til fall/personskadar, og bør difor utbetrast.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad 1. etasje	
TG 1	7.1.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på gov og sokkel. Baderomsplater og betong på vegg. Huntonitt himlingspanel. Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god luftveksling mellom rom.	
Overflatene er som venta ift. alder.	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Nedsenka dusjsone ligg 10 millimeter under resterande golv. Fall i nedsenk er vurdert til 1:60. Svakt fall på golvet elles. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 34 millimeter høgdeforskjel.	
Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen avvik er registrert på dei utvalte kontrollområda.	
Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsona. Fallforhold frå vegghengt toalett, fordelerskap og vaskemaskin tilfredstillar ikkje minstekravet i teknisk forskrift. Mambran er ikkje ført opp på dørterskel. Vass-installasjonar i rommet er difor ikkje tilfredstillande lekkasjesikra. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk.	
Merknader:	
TG 1	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2018 Det er muligheter for å rengjøre sluk. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.	
Merknader:	
7.2 Bad 2. etasje	
TG 1	7.2.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på gov og sokkel. Baderomsplater på vegg. Huntonitt himlingspanel. Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god luftveksling mellom rom.	
Overflatene er som venta ift. alder.	
Merknader:	
TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Nedsenka dusjsone ligg 10 millimeter under resterande golv. Fall i nedsenk er vurdert til 1:50. Svakt fall på golvet elles. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 25 millimeter høgdeforskjel.	
Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen avvik er registrert på dei utvalte kontrollområda.	
Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsona. Fallforhold frå vegghengt toalett tilfredstillar ikkje minstekravet i teknisk forskrift. Mambran er ikkje ført opp på dørterskel. Vegghengt toalett er difor ikkje tilfredstillande lekkasjesikra. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i ei flis rundt nedsenk.	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2018	
Tettesjikt: Membran bak/under flis på golv og sokkel. Baderomslater på vegg. Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.	
Tettesjikt/membran manglar i del av himling som er innanfor våtsone. Himling av huntonitt kan verta påverka negativt i kontakt med fukt, og er difor spesielt utsatt. Det skal uansett nemnast at det ikkje er teikn til missfargar i himlinga på befaringsdagen. Det er usikkert om overgang mellom membran og sluk er tilfredstillande. Membran er lagt over slukets klemring, og ikkje under slik den skal.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2018	
Kjøkken frå Sigdal. ein-speigla frontar med demping i skuffer og skap. Vask og platetopp er montert i laminat benkeplate. Glass er montert på vegg bak platetopp og vask til fordel for ei meir lettstelt overflate. Skuffer i sokkel.	
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.	
Ventilator med kullfilter er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. NS 3600. Begrunnelse: Forurensing av inneluft under bruk. Det kan sjå ut til av overgang mellom avløp frå vask og avløp i golv ikkje er heilt luft-tett. Dette er av mindre betydning, men bør uansett utbetrast for å unngå kloakklukt i konstruksjonen.	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
9.1 Rom under terreng	
TG 1	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuksikring. Grunnmur er tildekka av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.	
Overflatene er som venta ift. alder.	
Merknader:	
TG 1	9.1.2 Gulvets overflate
Underliggande betongplate er tildekka av andre overflater en betong, og arealet er difor ikkje kontrollerbart. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert.	
Bygningsdelen er som venta ift. alder.	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 1	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg i soverom. Holet er tildekka av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.	
Bygningsdelen er som venta ift. alder.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
VANNRØYR: Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via rør i rør-system. Fordelerskap er plassert på teknisk rom og bad i 1. etasje. Begge skap har dreneringsrør som fører eventuelle lekkasjar til rom med sluk. Vanninntak av typen pel (plast). Stoppekran er observert på teknisk rom, og fungerer som den skal på befaringsdagen.	
AVLØP: Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.	
Merknader:	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Bereder frå Høiax på ca. 200 liter. Prod år: ca. 2018. Fast straumtilkopling. Bereder er plassert på teknisk rom med sluk som lekkasjesikring.	
Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
TG 1	10.5 Ventilasjon
Ballansert ventilasjonsanlegg er plassert på teknisk rom. Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte under dørblad. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2018, og at luftfilter sist vart skifta i februar 2025.	
Merknader:	
©mstr.no	

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå vestsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering, og pnkt 9.1.3 "Rom under terreng".
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Restar etter byggsjum er observert på deler av karm, foring og listverk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Takterrasse er lagt over bodtak. Inspeksjon og vedlikehold av taket her er difor ikkje mulig. Eventuelle avvik knytt til taket her kan difor ikkje utelukkast. Ytterste del (mot terreng) av bjelkelag manglar understøtting. Litt svikt er registrert. Rekkverket er montert på 92 cm høgde, og tilfredstillar ikkje krava til rekkverkshøgd på 1 meter som var aktuelt på oppføringstidspunktet. I tillegg manglar det rekkverk på deler av terrasse mot nord-aust. Avviket kan føra til fall/personskadar, og bør difor utbetrast.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsone. Fallforhold frå vegghengt toalett, fordelerskap og vaskemaskin tilfredstillar ikkje minstekravet i teknisk forskrift. Mambran er ikkje ført opp på dørterskel. Vass-installasjonar i rommet er difor ikkje tilfredstillande lekkasjesikra. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsone. Fallforhold frå vegghengt toalett tilfredstillar ikkje minstekravet i teknisk forskrift. Mambran er ikkje ført opp på dørterskel. Vegghengt toalett er difor ikkje tilfredstillande lekkasjesikra. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i ei flis rundt nedsenk.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt/membran manglar i del av himling som er innanfor våtsone. Himling av huntonitt kan verta påverka negativt i kontakt med fukt, og er difor spesielt utsatt. Det skal uansett nemnast at det ikkje er teikn til missfargar i himlinga på befaringsdagen. Det er usikkert om overgang mellom membran og sluk er tilfredstillande. Membran er lagt over slukets klemring, og ikkje under slik den skal.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Ventilator med kullfilter er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. NS 3600. Begrunnelse: Forurensing av inneluft under bruk. Det kan sjå ut til av overgang mellom avløp frå vask og avløp i golv ikkje er heilt luft-tett. Dette er av mindre betydning, men bør uansett utbetrast for å unngå kloakklukt i konstruksjonen.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507240075

Selger 1 navn

Egil Landro

Gateadresse

Tråstølsvegen 90

Poststed

SKULESTADMO

Postnr

5710

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalennr.

2198438

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

Document reference: 1507240075

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kjøpt som nøkkelferdig prospekt av Voss Byggsenter i 2018 med deres underleverandører. Antar at alt av arbeid har blitt byggemeldt av ansvarlig byggherre for prospekt.

Arbeid utført av

Voss Byggsenter

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjøpt som nøkkelferdig prospekt i 2018

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

Nei

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

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bod med terrasse over er bygget av ansvarlig tømrerfirma Åge Vik, byggemeldt 2025. Terrasse på bakkeplan langsgående bak hytte mot terreng er bygget med egeninnsats.

Arbeid utført av

Tømrer Åge Vik

Document reference: 1507240075

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

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

Document reference: 1507240075

Tilleggskommentar

Det er pliktig medlemskap i Tråstølen Hytteeigarlag (Velforening)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507240075

E-Signing validated

secured by nets

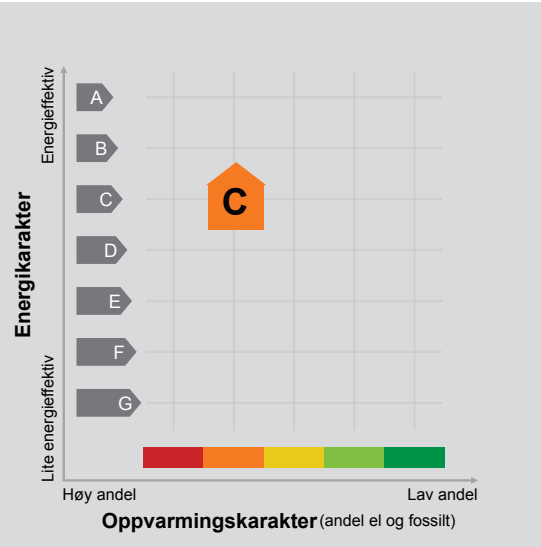
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Landro	54a4e273845f56fe015c0b7ac90b0238f365876f	26.03.2025 10:27:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

Document reference: 1507240075

ENERGIATTEST

Adresse	Tråstølsvegen 90
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300533724
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61384
Dato	18.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

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.

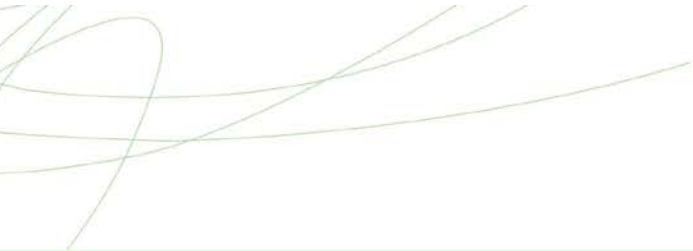
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Tiltak utendørs
- Redusér innnetemperaturen

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

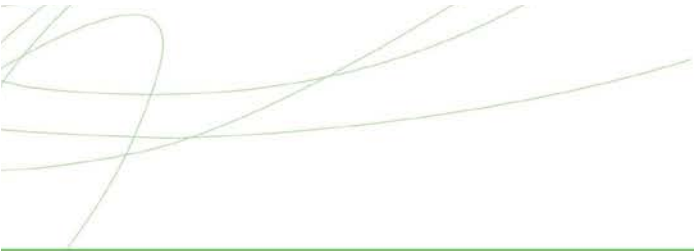
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	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 <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

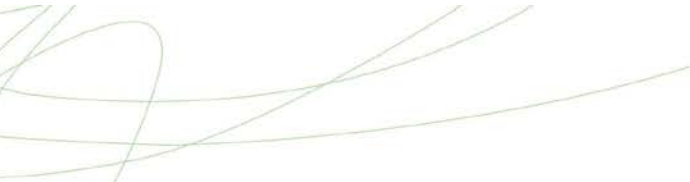
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:

- Oppfølging av gjeldende Brøyte og Veivedlikeholdsavtale
- Videreføre rutiner for styrearbeidet i Tråstølen Hytteeigarlag innenfor rammer satt i:
 - Styrets Årshjul
 - Fullmaktsstruktur
- Oppfølging mot forretningsfører
- Veiavtale
- Økonomi/Likviditet
- Informasjonsflyt
- 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, purring, 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 purring 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 Hyttееigаrlаg hаr еtаblert еn еgen Facebook gruppе. 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

Årsregnskap 2023/ 2024
Tråstølen Hyttееigаrlаg

Resultatregnskap
Balanse

Org.nr.: 911 647 389

Resultatregnskap

Tråstølen Hytteeigarlag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023/2024	2022/2023
Salgsinntekt		2 352 000	2 096 942
Sum driftsinntekter		2 352 000	2 096 942
Lønnskostnad		44 794	45 000
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	678
Annen driftskostnad		2 561 514	2 716 104
Sum driftskostnader		2 606 308	2 761 782
Driftsresultat		-254 308	-664 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 063	3 941
Resultat av finansposter		7 063	3 941
Resultat før skattekostnad		-247 245	-660 899
Årsresultat		-247 245	-660 899
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-247 245	-660 899
Sum overføringer		-247 245	-660 899

Balanse

Tråstølen Hytteeigarlag

Eiendeler	Note	2023/2024	2022/2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		38 464	44 964
Andre kortsiktige fordringer		0	6 283
Sum fordringer		38 464	51 247
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 099 520	1 291 019
Sum omløpsmidler		1 137 984	1 342 266
Sum eiendeler		1 137 984	1 342 266

Balanse			
Tråstølen Hytteeigarlag			
Egenkapital og gjeld	Note	2023/2024	2022/2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 081 789	1 329 034
Sum opptjent egenkapital		1 081 789	1 329 034
Sum egenkapital		1 081 789	1 329 034
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 195	13 232
Sum kortsiktig gjeld		56 195	13 232
Sum gjeld		56 195	13 232
Sum egenkapital og gjeld		1 137 984	1 342 266
Styret i Tråstølen Hytteeigarlag			
Tor-Atle Drønen styreleder	Øyvind Wæhle styremedlem	Christel Villanger Håland styremedlem	
Nils Kristian Paulsen styremedlem	Trond Algrøy styremedlem	Ann-Helen Sørhus Linge styremedlem	
Tråstølen Hytteeigarlag		Side 4	

Protokoll

Årsmøte 2024

Tråstølen Hytteeigarlag

Org.nr.: 911 647 389

Sak nr.	Beslutning
1	Godkjenning av innkalling Innkalling ble godkjent med følgende kommentar: Totalt var 13 stemmeberettigede deltakende på Årsmøte, hvorav 12 med fullmakt. Styreleder Tor Atle Drønen ønsket velkommen og innledet Årsmøte. 1.1 Valg av møteleder Tor Atle Drønen ble valgt som møteleder 1.2 Valg av referent Ann Helen Linge ble valgt til referent 1.3 Valg av personer for underskrift av protokoll Følgende personer ble valgt til å underskrive protokoll: - Remi Møvik - Bård Bogetvedt
2	Styrets beretning 2023-2024 Styrets beretning ble opplest og gjennomgått av møteleder. Vedtak: Styrets beretning ble enstemmig godkjent av årsmøte
3	Årsregnskap 2024-2025 Årsregnskap ble gjennomgått. Oppsummering fra revisor ble opplest. Vedtak: Årsregnskap ble enstemmig godkjent.

Handwritten signature and initials.

4	Budsjett 2024-2025 Budsjett 2023-2024 ble gjennomgått. Forutsetninger lagt til grunn i Budsjett 2024-2025 ble gjennomgått. Vedtak: Budsjett 2024-2025 ble enstemmig godkjent av Årsmøte. Årsavgift satt til NOK 8.000,-.
5	Valg av revisor Knut Inge Sylta har sagt seg villig til å påta seg revisoroppdraget for inneværende regnskapsår. Vedtak: Knut Inge Sylta ble enstemmig valgt av Årsmøte.
6	Godtgjøring til styret og revisor Enkelte styremedlemmer har på eget initiativ lagt frem forslag til godtgjørelse til styrets leder og styrets sekretær/økonomiansvarlig for perioden 2022/2023 – etterskuddsvis godtgjørelse. Skriftlig innspill som var lagt ved Årsmøteinnkalling ble gjennomgått. Vedtak Årsmøte godkjente følgende godtgjørelse for perioden 2023/2024 (fra Årsmøte 2023 til Årsmøte 2024): - o NOK 15.000,- til Styrets leder - o NOK 5.000,- til sekretær/økonomiansvarlig
8	Valg av styret Følgende personer var på valg: - Styrets leder, Tor Atle Drønen - Styremedlem, Ann Helen Linge - Styremedlem, Øyvind Wæhle - Styremedlem, Christel Villanger Håland Valkomiteens innstilling var: - Styrets leder, Tor Atle Drønen (2024-2025) - Styremedlem, Ann Helen Linge (2024-2026) - Styremedlem, Øyvind Wæhle (2024-2026) - Styremedlem, Christel Villanger Håland(2024-2026) Vedtak: Følgende personer ble enstemmig valgt av Årsmøte: Styrets leder, Tor Atle Drønen (2024-2025) Styremedlem, Ann Helen Linge (2024-2024) Styremedlem, Øyvind Wæhle (2024-2026) Styremedlem, Christel Villanger Håland (2024-2026) Styret består etter dette av: Styrets leder, Tor Atle Drønen (2024-2025) Styremedlemmer: Trond Algrøy – 2023-2025 Nils Paulsen - 2023-2025 Øyvind Wæhle – 2024-2026 Christel Villanger Håland – 2024-2026 Ann Helen Linge – 2024-2026

9	Valg av valgkomité Valgkomiteen foreslo følgende vedrørende valgkomite: Medlemmer av valgkomite på valg: Tomas Øyjordsbakken Kjersti Hufthammer er valgkomiteens leder. Vedtak: Følgende person ble enstemmig valgt som valgkomité av Årsmøte: Tomas Øyjordsbakken (2024-2026) Medlemmer valgkomiteen: Kjersti Hufthammer (2023-2025) valgkomiteens leder Stein Bratland (2023-2025) Tomas Øyjordsbakken (2024-2026)
10	Informasjon fra Voss Resort Øyvind Wæhle informerte om status fra Voss Resort.
11	Eventuelt En sak til behandling: -Fartsdumper Styret har diskutert saken og vil ikke anbefale dette tiltaket pr nå. Kostnaden ved dette vil være en investering som ikke er ønskelig på nåværende tidspunkt. Årsmøtet ønsket heller at man skulle prioritere flere fartsskilt.

Bergen 19.9.2024


Remi Møvik


Bård Bogetoft



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 ferdigstillelse 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 inntre 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. Unnlatelse av å betale de utliknete 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. Godtgjøring 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. Blir 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



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest - fritidsbustad på gbnr 50/197 - Tråstølsvegen 90

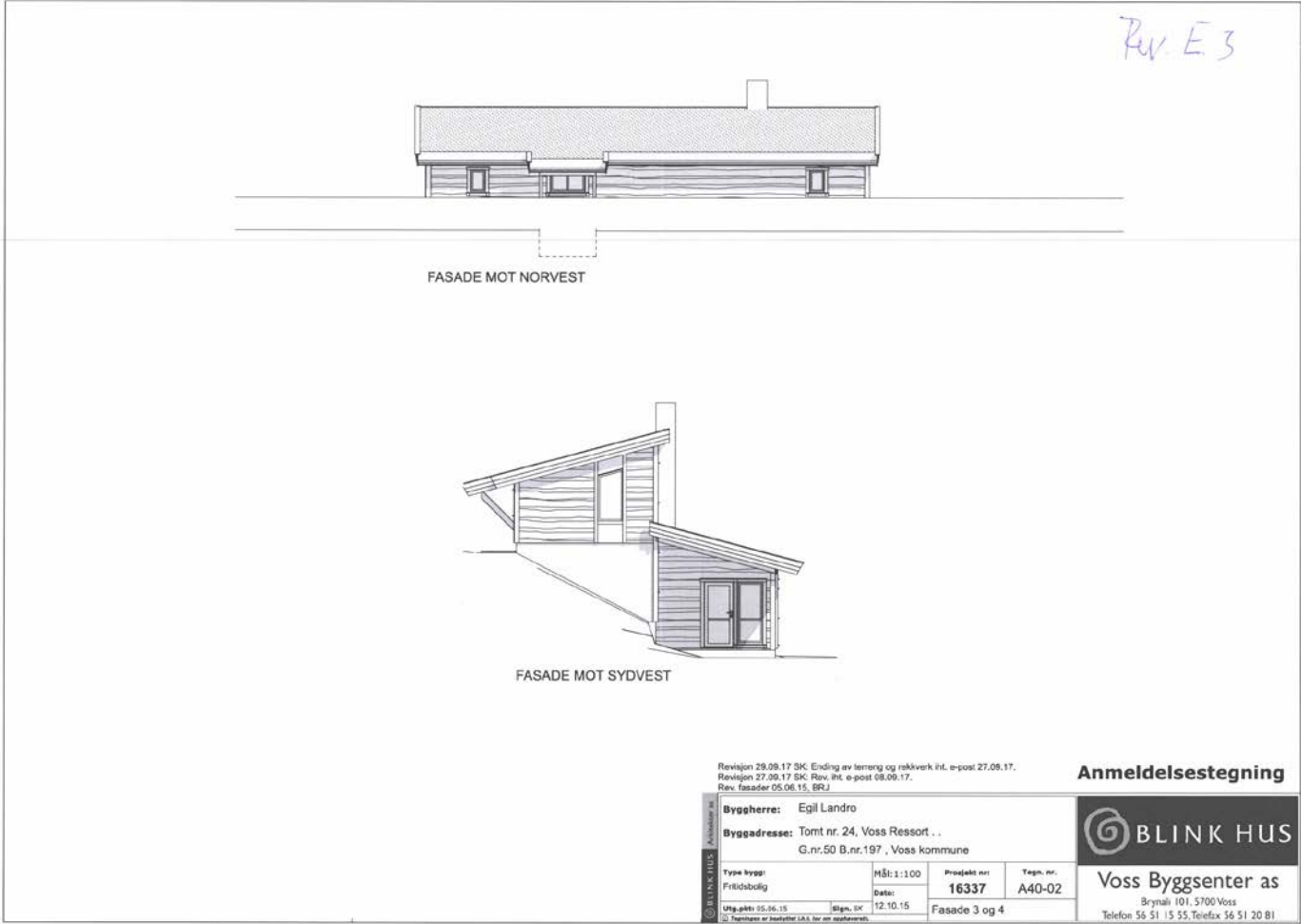
Vi syner til byggeløyve med endring datert 30.10.2017 og søknad om ferdigattest med siste vedlegg motteken 30.11.2018.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK:	Ansvarleg søker Tiltaksklasse 1	Voss Byggsenter AS	961691508
ANSVPRO:	Alle tiltak unntatt plassering, oppmåling og røyrleggerarbeid Tiltaksklasse 1	Blink Hus Arkitekter AS	987350717
ANSVPRO:	Oppmåling og plassering Tiltaksklasse 1	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Røyrleggerarbeid Tiltaksklasse 1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041
ANSVUTF:	Utstikking og plassering, våtrom Tiltaksklasse 1	Lid Entreprenør AS	998409454
ANSVUTF:	Grunn- og betongarbeid, radon Tiltaksklasse 1	Bystøl Entreprenør AS	980478394
ANSVUTF:	Tømrararbeid Tiltaksklasse 1	Voss Byggsenter AS	961691508
ANSVUTF:	Røyrleggerarbeid Tiltaksklasse 1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041

Tal piper: 1

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

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



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

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

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

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Rolf Hansen
leiar Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Egil Landro

Mottakar:
Voss Byggsenter AS

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/ rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens plan- bestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:

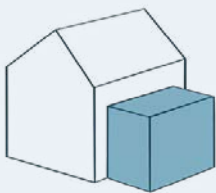
→ [Bygg uten å søke for tilbygg](#)

→ [Bygg uten å søke for frittliggende bygninger](#)

Du kan også få hjelp i [Åtte steg fra idé til ferdig søknad](#)

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



☐ **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

☐ **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

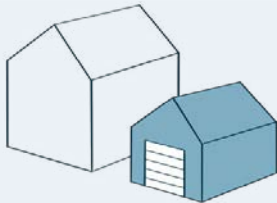
Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

☐ **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, sove- rom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).

☐ **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)

☐ **Både hoveddel og tilleggsdel**

Frittliggende bygning



☒ **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.

☐ **Rive** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

Hva slags bygning skal du bygge/rive?

☐ Garasje eller uthus til bolig

☒ Garasje eller uthus til fritidsbolig

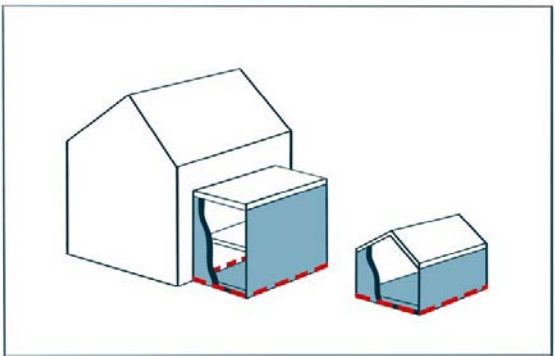
☐ Fiskeri- eller landsbruksbygning

☐ Annen type bygning, beskriv:

Frittliggende bod fritidsbolig

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet. Arealene skal oppgis som:



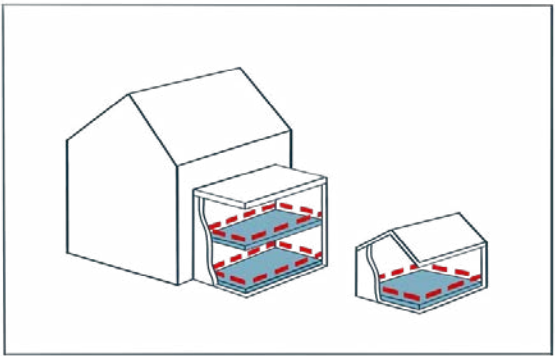
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2](#)



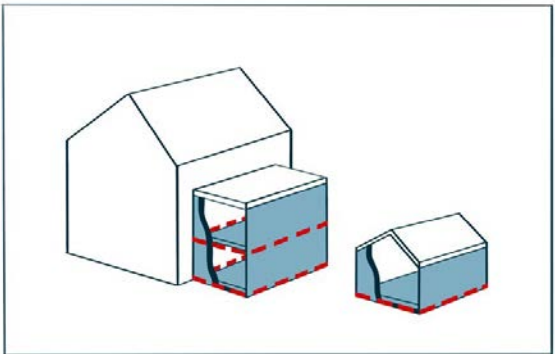
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4](#)



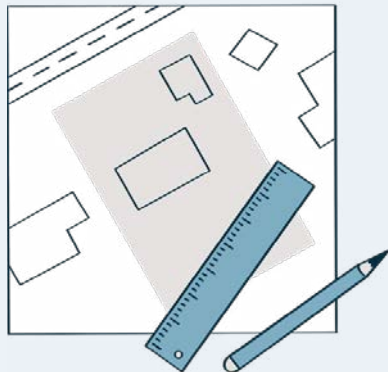
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
 - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
 - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet

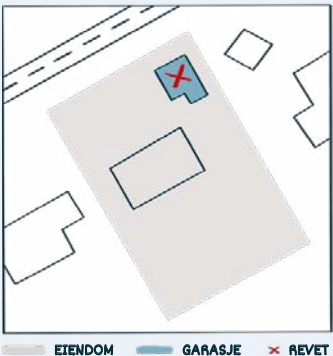


1

Finn fram et kart over eiendommen din.

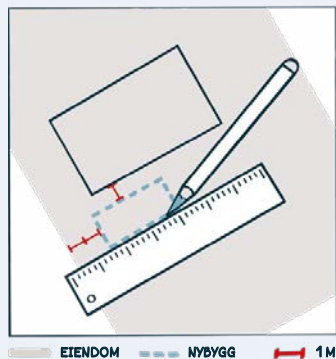
Du kan bruke:

- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra [seeiendom.no](#)



2

Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.



3

Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:

- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4

Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet:

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
11.6 m²	9.8 m²	11.6 m²	x m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
11.6 m²	9.8 m²	11.6 m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse:

Postnr/sted: Kommune:

Gårdsnr: Bruksnr: Festenr: Seksjonsnr:

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: Egil Landro

E-post: egil.landro@jotun.no

Telefon: 94877149

Mobil: 94877149

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

Nedre Elveebakken 25B
5363 Ågotnes

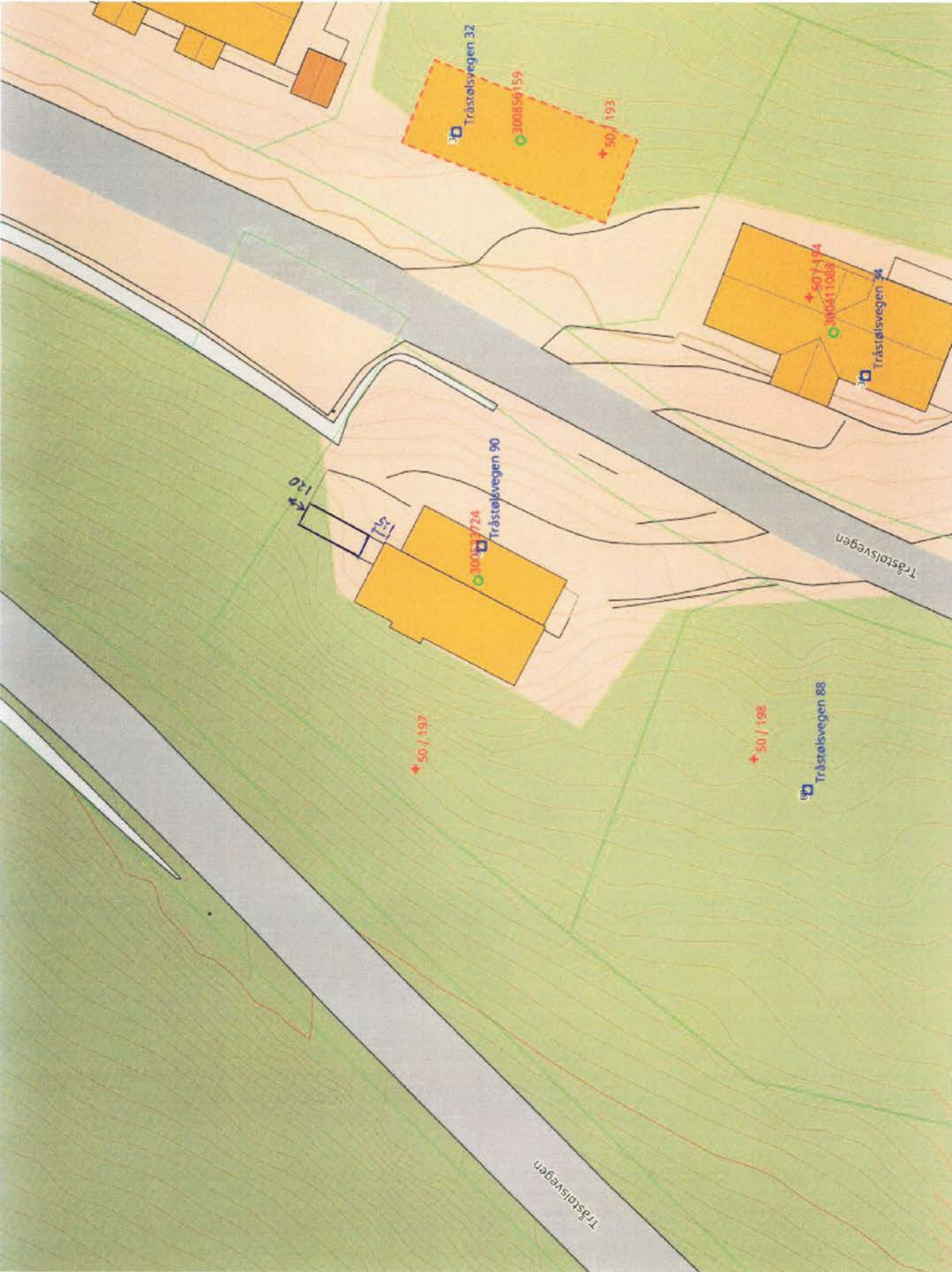
☒ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

Dato: 04.03.2025

Underskrift: Egil Landro

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende 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 eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:

Tråstølsvegen 90
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 salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital:

Kr.:

Egenkapital:

Kr.:

Totalt:

Kr.:

Egenkapital består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:

☐ Forbruker

☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.:

Sted:

Tlf.:

E-post:

Dato.:

Sign:

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.:

Sted:

Tlf.:

E-post:

Dato.:

Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre