

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Felleskostn.: Kr 319,-
Selger: Per Ivar Høydal
Britt Høydal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 68/72 kvm
Tomtstr.: 2425 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 85
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1507250084

Skjermet og flott 4-roms leilighet
med god standard | Stor terrasse
med herlig utsikt | Like ved
familieløypen!

Velkommen til en moderne og innbydende fritidsleilighet på populære Tråstølen - midt i hjertet av Voss Resort! Her får du høy standard, gjennomtenkt planløsning og alt du trenger for komfortable dager året rundt. Leiligheten har romslig entré med gulvvarme, åpen stue/ kjøkkenløsning med vedovn og utgang til stor terrasse med flott utsikt mot fjell og natur. Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer, helfliset bad med varme i gulv og tre romslige soverom. Praktisk bod ved inngang. Perfekt beliggenhet med ski inn/ut til familieløypen og kort vei til turstier, sykling, rafting og andre aktiviteter. Kort avstand til Vossevangen med butikker, restauranter og arrangementer. En komplett fritidsleilighet for hele familien - sommer som vinter!



Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen30
Nabolagsprofil.....45
Tilstandsrapport47
Egenerklæring63
Energiattest68
Forbrukerinformasjon94
Budskjema95

Velkommen inn!











Helfliset bad med varme i gulv.



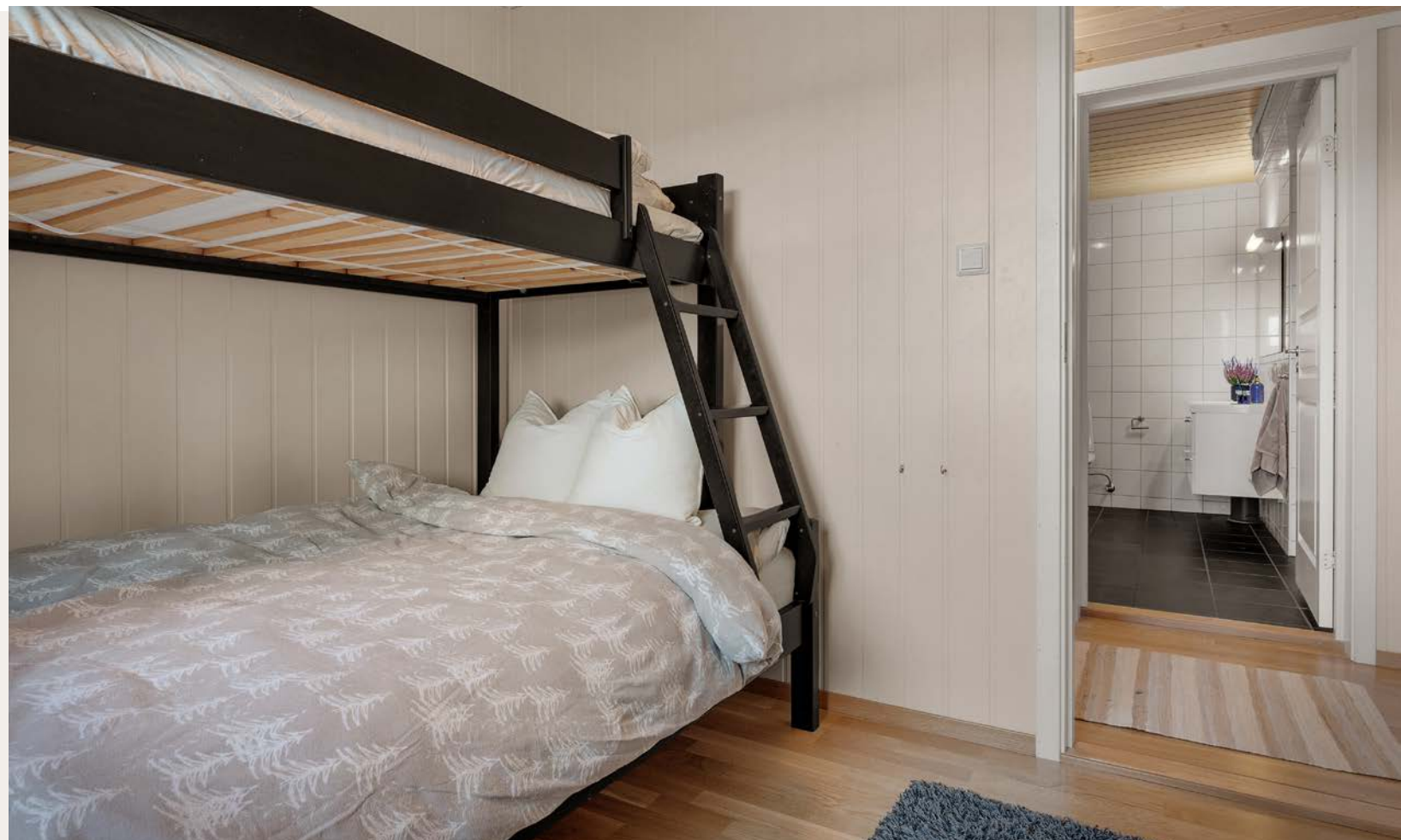


Soverom 2





Soverom 3





Teknisk rom/bod like utenfor inngangsdøren.



Terrasse på oversiden av leiligheten med ettermiddagssol (sommerstid).





Plantegning

1. etasje



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

Notater



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: 68 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Tre soverom på 6,2 - 7,8 - og 7 m².

Entré: 6,1 m².

Stue/kjøkken: 27,4 m².

Gang: 3 m².

Bad: 8,4 m².

BRA-e: 4 m² Bod med utvendig tilkomst: 4 m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten til fritidsleiligheten er felleseid og har et areal på 2 426 m². Sameiebrøken er 71/748.

Det er opplyst at ca. 20 m² av terrassen utenfor leiligheten formelt er definert som fellesareal, men at denne delen i praksis ikke benyttes av andre beboere.

Hjemmelshaver har derfor stått for vedlikehold og oppfølging av hele terrasseflaten.

Det presiseres at deler av arealet kan være å regne som fellesareal etter eierseksjonslovens definisjon, og bruken kan være avhengig av avtale eller praksis i borettslaget/sameiet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BOLIG

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongareal:

- Planet utenfor leiligheten har et terrasseareal på 47 m². 14 m² av arealet er overbygd med tak (over terrassedør og ved inngangsparti)

- Svalgang og terrasse på nord-vest siden av konstruksjonen er målt til ca. 17 m². Svalgang/trapp er overbygd med tak.

Hjemmelshavar opplyser at om lag 20 m² av terrassen utenfor leiligheten formelt er definert som fellesareal, men at denne delen i praksis ikke blir nyttet av andre beboere. Hjemmelshaver har derfor stått for vedlikehold og oppfølging av hele terrasseflaten. Det blir likevel presisert at deler av arealet kan være å regne som fellesareal etter eierseksjonslovens definisjon, og bruken kan derfor være avhengig av avtale eller praksis i sameiet. Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt, og nivå forskjeller er registrerte. Målene vil derfor variere avhengig av hvor en måler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2425 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseid tomt (opplyst) på 2 426 m². Sameigebrøk 71/748. Eiendommen ligger i skrånende terreng mot øst. Tomten er opparbeidet med to separate flater på ulike nivå (bak og fremsiden av konstruksjonen). Gjør oppmerksom på at tomtearealet ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

Beliggenhet

Tråstølsvegen 185 har en usjenert og fin beliggenhet Tråstølen. Med sin frie beliggenhet har du en storslått og usjenert utsikt over Skulestadmo, Melsvatnet og videre over fjellheimen østover. Her kan du enkelt falle til ro samtidig som du aldri er langt unna naturen og nødvendige fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til flere tur- og rekreasjonsmuligheter for hele familien.

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

Lønahorgi er en lengre tur men også en klassiker på Voss. Toppen er ca. 1410 m.o.h. og ruver over Vossabygda. Turen hit gir deg panoramautsikt og på klare dager kan du se isbreer og fjorder i det fjerne. Stien er skiltet og godt merket hele veien. Det er en lang tur, med ca. 20 km tur/retur. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med hyggelige omgivelser, utsikt og god mat. Her holdes det flere arrangementer som afterski på vinteren, eller IttepaoJobb hver fredag. Voss Resort kommer for øvrig også godt med dersom du ser an muligheter for utleie av leiligheten i perioder du selv ikke bruker den. Utleie kan gå via Voss Resort, men det er ikke pålagt å bruke dem.

Av andre aktiviteter kan det anbefales så mangt. Ca. 11 min med bil fra leiligheten finner du Voss Active som tilbyr blant annet rafting. Dette er en populær aktivitet på Voss og vil gi deg garantert adrenalinkick! Her kan du velge mellom forskjellige grader, med forskjellige aldersgrenser, så dette er noe alle i familien kan delta på. Til Voss kommer rafting-entusiaster fra hele verden nemlig fordi det finnes en utfordring for alle. En annen populær aktivitet på Voss er ca. 15 min unna med bil og det er den populære vindtunnelen Voss Vind. Enda en kjekk familieaktivitet hvor du får kjent godt på luften under vingene samtidig som du svever, helt for deg selv. Voss Active har en klatrepark med løyper som passer til hele familien. Kanskje du tørr å gjennomføre den vanskeligste løypen? eller kanskje zip-line er noe for deg? En 15 minutters kjøretur er det til spenning og gøy for store og små. Her får du utfordret balanse ferdighetene dine mellom tre til tre. Er du over 140cm høy kan du gjennomføre stor løype og zip-line park. Disse består av 27 elementer med 7 zips. Denne kjekke ettermiddag- og helge aktiviteten

er regnet omtrent tid på 2-3 timer per stor løype og zip-line runde.

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

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

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

Bebyggelsen
Området består i hovedsak av fritidsleiligheter og frittstående hytter.

Bygningssakkyndig
Verdibbygg AS;

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Fritidsleiligheten er oppført i 2013. Deler av konstruksjonen som ligger mot terreng eller er inntilfylt av masser, er oppført i betong.

Bygget er videre oppført i lett bindingsverk med trekledning på utvendige fasader. Utvendige fasader og listverk ble beiset i juni 2023. Taket er utformet som et saltak og er tekket med torv. Det er benyttet beslag som sikrer overgangen mellom karm og veggliv mot inntrenging av vann. Vinduer med trelags isolerglass er montert i vegglivet. Terrassedøren og ytterdøren har tolags isolerglass. Det er montert beslag rundt vinduer og dører for å sikre overganger mellom karm og veggliv. Dørene er overbygde med tak. Terrassen er oppbygd med kantbjelke langs ringmur. Et tradisjonelt bjelkelag hviler på dragere i front, og dragerne er understøttet av søyler som fører lastene ned til terreng eller søylepunkt. Det er også en svalgang og terrasse på nordvestsiden av konstruksjonen, hvor svalgangen og tilkomstrappen er overbygd.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

1.1.2 Bad Overflate gulv
Fallforholdet er ikke i samsvar med kravene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet, jf. TEK10. Teknisk forskrift stiller minstekrav til funksjonell avrenning i våtrom, og disse er ikke fullt ut oppfylt. Svakt lokalt fall gjør at vann kan bli stående igjen på deler av gulvet etter bruk i steden for å renne mot sluk. Dette fører til at vann rester må tørke opp naturlig, noe som tar lengre tid og kan føre til misfarging eller overflatemerker over tid. Manglende vedheft og åpninger i silikonfuger fører unødvendige mengder fukt ned mot underlaget.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk
Smøremembran fra 2013 nærmer seg en alder der deler av elastisitet og vedheft kan være reduserte,

selv om det ikke er registrert synlige tegn til lekkasje. Aldring av membranen kan over tid føre til redusert motstand mot fukt, og risikoen for lekkasjer øker gradvis når levetiden nærmer seg slutten. Tilstanden vurderes som normal for alder, men med usikker restlevetid.

2.1 Kjøkken
Manglende lekkasjesikring under oppvaskmaskin øker risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen ved eventuell lekkasje fra maskinen eller tilhørende slanger. Treg avrenning kan skyldes delvis tilstopping i avløpsrør og kan føre til oveflømming av vann. Overflate slitasje og mindre hakk i gulv er av kosmetisk karakter og har ikke funksjonell betydning, men indikerer normal bruksslitasje. Det blir anbefalt å installere automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Krav om lekkasjesikring ble innført i byggt teknisk forskrift TEK10, og slike tiltak gir en vesentlig tryggere løsning for rom med vanninstallasjoner.

3.1 Andre rom
Utvendig bod/teknisk rom: Svelling og misfarging i nedre del av huntonittplater under fordelerskapet. Skadene indikerer tidligere fuktpåvirkelse, trolig som følge av lekkasje eller kondens fra rør og koblinger. Overflatene fremstår tørre, men materialet har fått varig svelling og misfarging som tegn på tidligere vanninntrenging. Dersom det skulle oppstå ny lekkasje, vil fuktsensitive material som huntonitt kunne ta skade raskt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Treg avrenning kan skyldes delvis tilstopping i avløpsrør og kan føre til overflømming av vann. Manglende lekkasjesikring under oppvaskmaskin

øker risikoen for vanninntrenging i konstruksjoner ved lekkasje. Kursfortekning og merking av stoppekran bør etablerast for å sikre oversikt og rask avstenging ved eventuelllekkasje. Rust i fordelarskapet kan indikere tidlegare fuktpåverknad/lekkasje eller kondens frå røyrføringar, og børfølgjast opp for å hindre vidare korrosjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2015.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Tecno ventilasjon As
Beskrivelse: Ventilasjonsanlegg: Skifte rotormotor og kraftkort

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Terrasse oppe ved trappe inngangen har jeg sammen med min sønn som er tømrer bygget.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, gangareal, bad og tre soverom. I tillegg er det en utvendig bod/teknisk rom. Det er terrasse på fremsiden av leiligheten samt på siden mot Lønahorgi som leiligheten disponerer.

Standard

Velkommen til en innbydende og moderne fritidsleilighet beliggende i populære Tråstølen, midt i hjertet av Voss Resort. Leiligheten byr på gjennomtenkte løsninger, god standard og en praktisk planløsning som passer perfekt både for familien og for dem som ønsker en komfortabel fritidsbolig med enkel adkomst til natur og skianlegg.

Leiligheten har en romslig, flislagt entré med gulvvarme og god plass til yttertøy. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig og sosial atmosfære, med plass til både spisebord og sofagruppe. I stuen finner du en vedovn som skaper hyggelig varme og stemning, samt utgang til en romslig terrasse med flott utsikt mot omkringliggende fjell og natur.

Kjøkkenet er levert fra Sigdal og er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp – en praktisk og funksjonell kjøkkenløsning som passer både til hverdags og feriedager.

Badet er helfliset og har varme i gulv, dusjhjørne, toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har tre soverom, alle av god størrelse med plass til dobbeltseng eller familiekøye – ideelt for både familie og gjester.

Utenfor inngangsdøren finner du en praktisk bod med plass til ski og annet fritidsutstyr.

Dette er en flott fritidsleilighet som kombinerer moderne komfort med nærhet til Voss Resort sine skibakker og turløyper – perfekt for deg som ønsker

et sted å trekke seg tilbake og nyte både vinter- og sommeraktiviteter på Voss.

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

2024:
Hjemmelshaver opplyser at filter blir skiftet en gang årlig, og at drivmotor for viftehjul som styrer luftstrømmen i aggregatet er fornyet.

2023:
Hjemmelshaver opplyser at utvendige fasader og listverk ble beiset i juni 2023.

2019:
Asfaltering i 2019 med innbetaling i 2020 eneste utlegget fra sameiets vedlikeholdskonto siden oppstart i 2013.

Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

SP5633111.1.2

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Energi

Oppvarming

Boligen har vannboren varme i alle rom med unntak av soverom og gang. Anlegget blir forsynt fra varmtvannsbereder der oppvarming skjer via el-kolbe. Det er installert termostater i rom med vannboren varme, noe som gjør det mulig å regulere temperaturen individuelt og oppnå jevn oppvarming. I stuen er det montert vedovn som kan nyttes som tilleggs varmekilde ved lav utetemperatur eller ved behov for rask oppvarming. Soverommene er utstyrte med panelovner for individuell regulering av temperatur. Oppvarmings løsningen blir vurdert som funksjonell og tilpasset boligtypen, og anlegget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et årlig strømforbruk på 5.600 kWh. Forbruk vil variere ut i fra antall medlemmer i husstanden samt forbruksvaner.

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 4 200 000

Kommunale avgifter

Kr 5 191

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. Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 5.231,12,-.

Eiendomsskatt

Kr 2 752

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.2.751,-.

Formuesverdi primær

Kr 918 750

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», felleskostnader og velforeningskostnad påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR og utgjør kr: 2 367,83 - delt på 2 terminer. Gebyrklasse: Fritidsbolig gebyrklasse 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. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Årlig velavgift

Kr 8 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Tråstølen Hytteeigarlag for eiendommen. Den totale årlige avgiften er 8 000 kroner. Velavgiften inkluderer drift og vedlikehold av fellesanlegg, brøyting og strøing vinterstid av alle bilveier og parkeringsplasser innenfor Tråstølen Hytteeigarlag sitt område, samt nødvendig vedlikehold i de øvrige årstider.

Det er ikke planlagt endringer av avgiften.

Pliktig medlemskap i Tråstølen Hytteeigarlag følger av den respektive eiendom sin kjøpekontrakt eller annen avtale. Medlemmene 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.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

71/748

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer byggforsikring og avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 319

Sameiet

Sameienavn

Sameige 3 Nedre Tråstølen

Organisasjonsnummer

813637782

Om sameiet

Sameiet består av 10 seksjoner. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 59 bnr 85 snr 1 - 10 i Voss kommune med fellesanlegg av enhver art.

Regnskap/budsjett

Sameiet har ikke et formelt regnskap. Felleskostnader dekker forsikring, samt at det betales inn kr.1000,- fra hver enkelt seksjonseier til sameiet vedlikeholdskonto. Fellesutgifter innkreves en gang årlig.

Styregodkjennelse

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 85, seksjonsnummer 2 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/59/85/2:
16.05.2014 - Dokumentnr: 393857 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2014 - Dokumentnr: 393857 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2012 - Dokumentnr: 900500 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:59 Bnr:85

25.01.2013 - Dokumentnr: 72939 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/748

01.01.2020 - Dokumentnr: 846468 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:59 Bnr:85

16.05.2014 - Dokumentnr: 393857 - 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
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for 10 fritidshusvære på gbnr. 59/85 Nedre Tråstølen datert 16.11.2015.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.11.2015.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Privat vei opp hyttefeltet.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Fritidsbustader - konsentrert

Eiendommen følger detaljregulering Nedre Tråstølen 1 (plan-ID 12352010013). Hele eiendommen er i planen avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse innenfor feltnavn F.. 24.11.2011

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, med ikrafttredelse 22.10.2020. Et delareal på 2 427 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende.

I henhold til planrapporten er det ingen pågående planarbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er berørt av en hensynssone for ras- og skredfare (snøskred aktsomhetssone) i kommuneplanen. I reguleringsplanen er et delareal på 7 kvadratmeter avsatt til hensynssone for friskt (H140).

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2_F%c3%b8resegner arealdel 2020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret i%20tr%c3%a5d med HSTvedtak.pdf](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2_F%c3%b8resegner%2020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret_i%20tr%c3%a5d_med_HSTvedtak.pdf)
Delarealer Delareal 2 426 m
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 2 427 m
KPHensynsonenavnSnøskred aktsomhetssone
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 2 427 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner
Id 123506023
Navn Kommunedelplan for Bavallen
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.08.2007
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F%c3%b8resegner.pdf>
Delarealer Delareal 2 427 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnF1

Reguleringsplaner
Id 12352010013
Navn Nedre Tråstølen 1
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.11.2011
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1533/Reguleringsf%c3%b8resegner.pdf>
Delarealer Delareal 2 425 m
Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn F
Delareal 7 m
RPHensynsonenavnH140_
RPSikring Frisikt

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
105 000 (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))

106 350 (Omkostninger totalt)
122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 325 050 (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 106 350

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 190

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

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

Ansvarlig megler bistås av
Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no

Tlf: 481 95 495

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

Salgsoppgavedato
31.10.2025

Nabolagsprofil

Tråstølsvegen 185

Høyde over havet

413 m



Offentlig transport

✈	Bergen Flesland	1 t 43 min	🚗
🚉	Voss stasjon Linje F4, R40	10 min	🚗 6.3 km
🚉	Gjerdåker stasjon Linje R40	12 min	🚗 7.5 km
🚉	Trodo Linje 950, 964	4 min	🚗 2.8 km
🚉	Skjerpe Linje 950, 964	5 min	🚗 3.2 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 39 min	🚗
--------	------------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗	Voss VGS - Vestland fylkeskommune	7 min	🚗
🚗	Extra Skulestadmo	8 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
 - Avstand til nærmeste bakke: 100 m
 - Skitrekk i anlegget: 10



Aktiviteter

Voss Rafting	9 min	🚗
Voss Vind	10 min	🚗
Minigolf	9 min	🚗
Nye Hangursbanen	10 min	🚗
Voss kino	10 min	🚗
Voss folkemuseum	9 min	🚗
Voss Bowling	11 min	🚗
Voss Fotballgolf	12 min	🚗

Sport

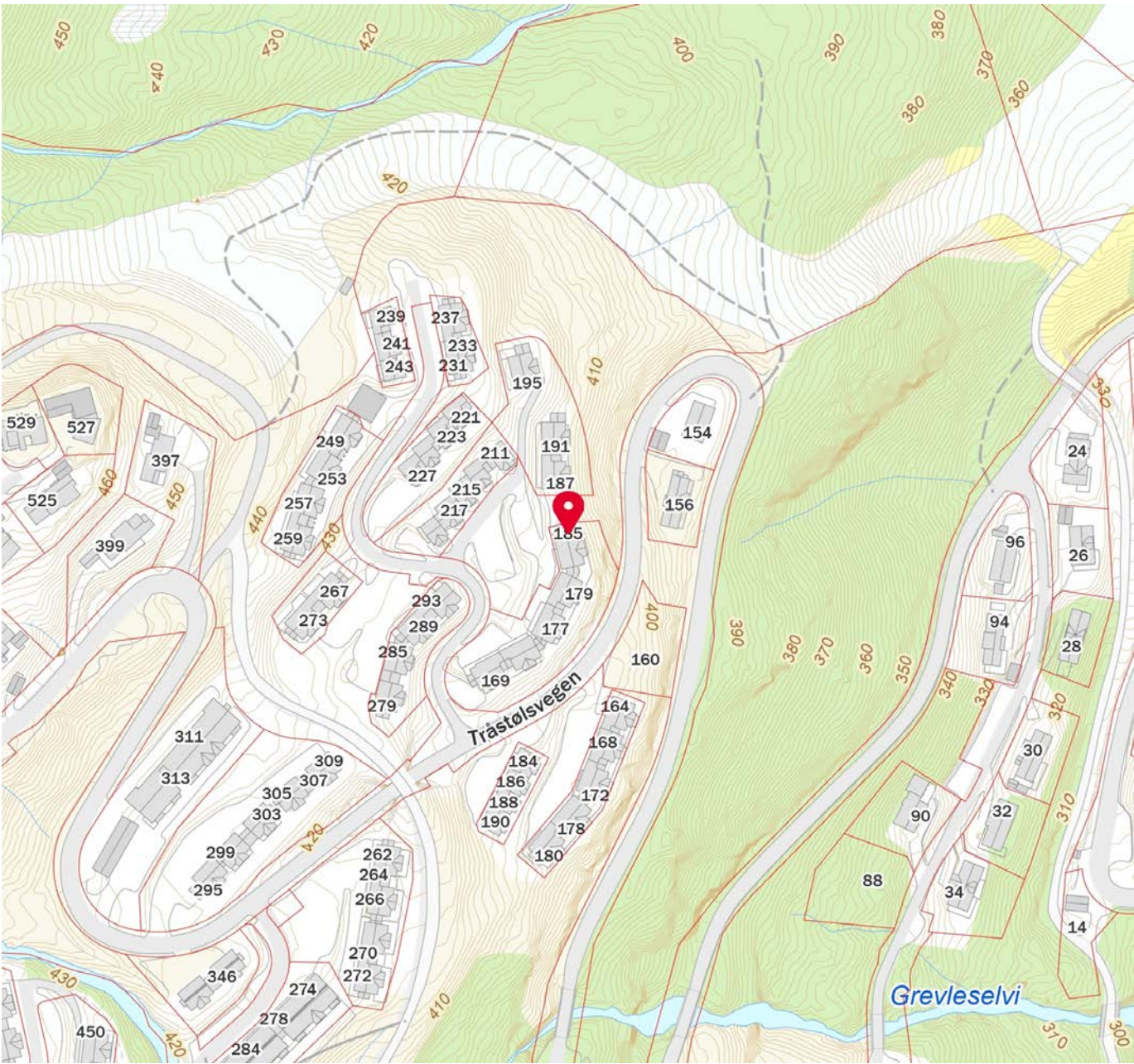
⚽	Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	7 min	🚗 4.4 km
⚽	Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚗 4.7 km
🏊	MOVA Vangsgata	9 min	🚗
🏊	SKY Fitness Voss	10 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	8 min	🚗 4.9 km
Rema 1000 Skulestadmo	9 min	🚗



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



Fritidsleilegheit
Tråstølsvegen 185
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 30/10/2025

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 BYGGEMETODEN: Fritidsleilegheit oppført i 2013. Deler av konstruksjonen som ligg mot terreng eller er inntilfylte av massar, er oppført i betong. Vidare er bygget oppført i lett bindingsverk med trekledning på utvendige fasadar. Vindaugr med trelags isolerglass er monterte i vegglivet. Det er nytta beslag som sikrar overgang mellom karm og veggliv mot inntrenging av vatn. Taket er utforma som saltak og er tekt med torv.	
Heimelshavar opplyser at utvendige fasadar og listverk vart beisa i juni 2023. Bygget framstår som godt vedlikehalde ift. alder og utføringsmetode. Utført overflatebehandling bidreg til å forlenge levetida for trekledninga og gir god beskytting mot ver- og fuktpåverknad. Det er ikkje observert forhold som tilseier avvik frå normal tilstand for byggverk av denne typen og alderen.	
Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.	
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 på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.	
PREMISS: Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenrklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.	
Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgd for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllest fullt ut.	
Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, vedlikehaldsbehov og enkelte forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.	
ANNET: OPPVARMING: Bustaden har vassboren varme i alle rom med unntak av soverom og gang. Anlegget vert forsynt frå varmtvansberedar der oppvarming skjer via el-kolbe. Det er installert termostatar i rom med vassboren varme, noko som gjer det mogleg å regulere temperaturen individuelt og oppnå jamn oppvarming. I stova er det montert vedomn som kan nyttast som tilleggsvarmekjelde ved låg utetemperatur eller ved behov for rask oppvarming. Soveromma er utstyrte med panelomnar for individuell regulering av temperatur. Oppvarmingsløysinga vert vurdert som funksjonell og tilpassa bustadtypen, og anlegget framstår som normalt vedlikehalde.	
VEDOMN: Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Skorstein og pipeløp er ikkje vurderte i denne rapporten. Vidare kontroll og tilsyn må utførast av kvalifisert fagperson (feiervesen eller sertifisert kontrollør).	
DOKUMENTKONTROLL: Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.	
Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.	
Eigenrklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.	

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stavs parkett på golv og huntonittplater på vegg. Panel i himling. Flislagt golv i entre. Badet har fliser på golv og vegg. Vinylbelegg i utvendig bod/teknisk rom. Overflatene framstår som heile og fine med normale bruks- og slitasjemerker.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

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. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

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
Leilegheit	68	4	0	64	68	4
SUM BYGNING	68	4	0	64	68	4
SUM BRA	72					

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

Leilegheit: Takhøgð er målt til 2,4 meter. Entre og gang har noko mindre takhøgð til fordel for skjulte kanalar for ventilasjon.

- Tre soverom på 6,2 - 7,8 - og 7 m².
- Entre: 6,1 m².
- Stova/kjøkken: 27,4 m².
- Gang: 3 m².
- Bad: 8,4 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

- Bod med utvendig tilkomst: 4 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:

- Planet utanfor leilegheita har eit terrasseareal på 47 m². 14 m² av arealet er overbygd med tak (over terrassedør og ved inngangsparti)
 - Svalgang og terrasse på nord-vest sida av konstruksjonen er målt til ca. 17 m². Svalgang/tropp er overbygd med tak.
- Heimelshavar opplyser at om lag 20 m² av terrassen utanfor leilegheita formelt er definert som fellesareal, men at denne delen i praksis ikkje vert nytta av andre bebuarar. Heimelshavar har difor stått for vedlikehald og oppfølging av heile terrasseflata. Det vert likevel presisert at delar av arealet kan vere å rekne som fellesareal etter eigarseksjonslovas definisjon, og bruken kan difor vere avhengig av avtale eller praksis i bureininga.

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 manglende 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

GOLV/ETASJESKILJE:

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

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bucingane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:

Det er observert svelling og misfarging/fuktskjolder i nedre del av huntonittplater i utvendig bod/teknisk rom. Det vart ikkje registrert utslag ved fuktmåling på befaringsdagen. Skaden har truleg samanheng med tidlegare fuktpåverknad, anten frå ein eldre lekkasje eller kondens på vassstilførslar. Overflatene framstår elles tørre på kontrolltidspunktet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Per Ivar Høydal

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

30/10/2025



Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 1	1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg.
Ventilasjon: Avtrekk i himling frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til romm via luftespalte i underkant av dørblad hindrar undertrykk, og sikrar effektiv utskifting av luft og uttørking av vassdamp.

Vaskemaskin står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom (hulrom) og sprekker. Det vart ikkje registrert nemneverdige avvik ved kontrollen.

Merknader:

TG 2	1.1.2 Overflate gulv
------	----------------------

Overflata er som venta ift. alder.

FALLFORHOLD:
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 10). Lokalt fall rundt sluk er målt til om lag 1:80. Golvet elles framstår i hovudsak flatt, med enkelte heilt plane parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt ein høgdeforskjell på 1,4 cm.

TEK 10 opnar for to alternative løysingar ved oppbygging av fall i våtrom:
Alternativ 1: Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert.
Alternativ 2: Minimum 1:100 fall på heile golvet. I tillegg skal membran vere minimum 25 mm over slukrist ved dørterskel.

Måleresultat:
- Nedsenka golv i dusjsone ligg 17 millimeter under resterande golv.
- Lokaltfall i nedsenk er vurdert til svakt, med enkelte flate parti.
- Golvet utanfor dusjsona har 1:100 fallforhold, og 1:200 fallforhold ved dør (svakt).
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 50 millimeter høgdeforskjel.
- Terskelhøgde er målt til 46 millimeter. Det vert antatt at membran/tettesjikt er ført opp på dørterskel.

Avvik:
- Svakt lokaltfall rundt sluk med enkelte flate parti.
- Litt misfargar i silikonfug. Silikonfug har opningar og manglar vedheft til underlaget i enkelte parti.

Fallforholda er ikkje i samsvar med krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet, jf. TEK10. Teknisk forskrift stiller minstekrav til funksjonell avrenning i våtrom, og desse er ikkje fullt ut oppfylt. Svakt lokalt fall gjer at vatn kan bli ståande att på delar av golvet etter bruk i staden for å renne mot sluk. Dette fører til at vassrestar må tørke opp naturleg, noko som tek lengre tid og kan føre til misfarging eller overflatemerker over tid. Manglande vedheft og opningar i silikonfuger fører unødvendige mengder fukt ned mot underlaget.

Merknader:

TG 2	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
------	-------------------------------------

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2013. Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Tettesjikt er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: 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. Badet er oppført i ei tid der det var krav til uavhengig kontroll. Dette innebar at ein godkjent fagperson utan tilknytning til utførande bedrift skulle kontrollere og dokumentere at våtrom var utført i samsvar med forskrifta sine krav til tetting og oppbygging. På bakgrunn av dette vert det lagt til grunn at tettesjiktet er ført opp på dørterskelen og utført etter gjeldande krav på oppføringstidspunktet.	
Holboring er ikkje utført, då dusjsona ligg utanfor kontrollerbart område. Tradisjonell fuktmåling er gjennomført utan registrerte avvik, og det vart ikkje observert misfarging eller andre teikn til fukt i fuger på befaringsdagen.	
Avvik: - Tettesjiktet har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.	
Smøremembran frå 2013 nærmar seg ei alder der delar av elastisitet og vedheft kan vere reduserte, sjølv om det ikkje er registrert synlege teikn til lekkasje. Aldring av membranen kan over tid føre til redusert motstand mot fukt, og risikoen for lekkasjar aukar gradvis når levetida nærmar seg slutten. Tilstanden vurderast som normal for alder, men med usikker restlevetid.	
2. Kjøkken	
TG 2	2.1 Kjøkken
Kjøkkentype: Sigdal. Kjøkkenet har slette frontar med demping i enkelte skuffer og skap. Stålvask med avrenningsfelt er installert i lanimat benkeplate. Integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri. Komfyrvakt er installert.	
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2013.	
Avvik: - Oppvaskmaskin manglar lekkasjesikring. - Vask har treg avrenning i forhold til tappepunktets kapasitet. - Bruksmerker. Avskalla overflatebehandling i nedre del av front for oppvaskmaskin. - Litt hakk i golv.	
Manglande lekkasjesikring under oppvaskmaskin aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen ved eventuell lekkasje frå maskina eller tilhøyrande slangar. Treg avrenning kan skuldast delvis tilstopping i avløpsrøyr og kan føre til overflømming av vatn. Overflateslitasje og mindre hakk i golv er av kosmetisk karakter og har ikkje funksjonell betydning, men indikerer normal bruksslitasje.	
Det vert tilrådd å installere automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Krav om lekkasjesikring vart innført i byggt teknisk forskrift TEK10, og slike tiltak gir ei vesentleg tryggare løysing for rom med vassinstallasjonar.	

Merknader:

©mstr.no

10/16

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Andre Rom

TG 23.1 Andre rom

Utvendig bod/teknisk rom:
Rommet har våtromsbelegg på golv med oppbrett på vegg. Veggene er kledde med huntonittplater, og himlinga har panel.

Fallforholdet er enkelt kontrollert.
Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt om lag 30 mm høgdeforskjell. Dette sikrar tilbakehald av vatn dersom lekkasje skulle oppstå. På grunn av tekniske installasjonar i rommet kan det ikkje utelukkast motfall eller andre mindre avvik som ikkje var tilgjengelege for kontroll.

Avvik:
- Svelling og misfarging i nedre del av huntonittplater under fordelarskapet. Overflata var tørr på befaringsdagen.

Skadane indikerer tidlegare fuktpåverknad, truleg som følge av lekkasje eller kondens frå røyr og koplingar. Overflatene framstår tørre, men materialet har fått varig svelling og misfarging som teikn på tidlegare vassinntrenging. Dersom det skulle oppstå ny lekkasje, vil fuktsensitive material som huntonitt kunne ta skade raskt.

Merknader: Svelling og misfarging i nedre del av huntonittplater.



4. Vinduer og ytterdører

TG 14.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger: Tre-lags isolerglass.
Terrassedør: To-lags isolerglass.
Ytterdør: To-lags isolerglass. Lås med nøkkelbrikke-funksjon.

Dørene er overbygde med tak, og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar.
Det er montert beslag rundt vindauge og dører for å sikre overgangar mellom karm og veggliv. Slike beslag reduserer risikoen for vassinntrenging i overgangen mellom bygningsdelane og bidreg til å forlenge levetida for både karmar og tilstøytande trekledning.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert nevneverdige avvik.
For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering.

Dørbladet på ytterdøra tek i nedre del mot karm og bør justerast for å oppnå betre klaring og funksjon.
Bygningsdelen vert vurdert til TG 1, med merknad om behov for justering av ytterdør.

Merknader:

©mstr.no

11/16

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Planet utanfor leilegheita har eit terrasseareal på om lag 47 m², der ca. 14 m² er overbygd med tak (over terrassedør og ved inngangsparti). I tillegg kjem svalgang og terrasse på nordvestsida av konstruksjonen med eit areal på ca. 17 m². Svalgangen og tilkomsttroppa er overbygde.	
Terrassen er oppbygd med kantbjelke langs ringmur. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front, og dragarane er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt. Konstruksjonen vurderast som solid og i samsvar med vanleg byggeskikk for denne typen løysing.	
Heimelshavar opplyser at om lag 20 m² av terrassen utanfor leilegheita formelt er definert som fellesareal, men at denne delen i praksis ikkje vert nytta av andre bebuarar. Heimelshavar har difor stått for vedlikehald og oppfølging av heile terrasseflata. Det vert presisert at delar av arealet kan vere å rekne som fellesareal etter eigarseksjonslova si definisjon, og bruken kan vere avhengig av avtale eller praksis i bureininga.	
Rekkverk: Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggande terreng eller plan skal sikrast med rekkverk.	
Følgjande forhold er observerte: - Handreкке på vegg manglar i utvendig tropp. - Rekkverket på terrassen er målt til 94 cm høgde, noko som er lågare enn dagens krav på 100 cm. - Rekkverksutforminga har horisontale opningar poå 10 cm frå ca. 50 cm over terrassegolvet, noko som kan gi potensial for fotfeste og klatrefare.	
Desse forholda var ikkje omfatta av tilsvarande krav ved oppføringstidspunktet. Dei skal likevell opplysast om ved eigarskifte.	
Terrassen framstår elles som godt vedlikehelden, utan synlege teikn til skadar, deformasjonar eller svekka bereevne. Ny overflatebehandling vert anbefalt.	
Merknader:	
6. VVS	
TG 2	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
VASSRØYR: Vassinntak er truleg av typen pel (plast), og er ført inn i fordelerskap via kobbernett. Vatn vert vidare fordelt til vassinstallasjonar via røyr i røyr-system. Fordelerskapet er plassert i utvendig bod/teknisk rom med sluk i golv som lekkasjesikring. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.	
AVLØP: Avløpsrøyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastrmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.	
Store deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg, golv og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan gå ubemerka. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår.	
Avvik: - Svak avrenning frå servant og vask. - Manglande lekkasjesikring av oppvaskmaskin. - Kursforteiknelse manglar i fordelerskapet. - Stoppekran manglar merking. - Rust i fordelerskap.	

Merknader:

Treg avrenning kan skuldast delvis tilstopping i avløpsrøyr og kan føre til overflømming av vatn. Manglande lekkasjesikring under oppvaskmaskin aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonar ved lekkasje. Kursforteikning og merking av stoppekran bør etablerast for å sikre oversikt og rask avstenging ved eventuell lekkasje. Rust i fordelerskapet kan indikere tidlegare fuktpåverknad/lekkasje eller kondens frå røyrføringar, og bør følgjast opp for å hindre vidare korrosjon.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er installert ein kombinert varmtvassberedar av typen Høiax DMK 300 i rustfritt stål. Beredaren består av to separate tankar – éin for oppvarming av forbruksvatn (tappevatn) og éin for vassboren varme. Løysinga gjer at same eining forsyner både varmt forbruksvatn og varmeanlegget.

Forbruksdelen har eit volum på ca. 200 liter og ei varmeeffekt på 3 kW, medan varmedelen har eit volum på ca. 90 liter og ei effekt på 15 kW. Den høgare effekten på varmedelen er tilpassa behovet for rask oppvarming av vatnet som sirkulerer i det vassborne anlegget. Det er eigen straumtilførsel til kvar del av anlegget, noko som er vanleg for denne typen kombiberedar.

Beredaren er plassert i teknisk rom med tett golvbelegg og sluk som gir tilfredsstillande lekkasjesikring. Synlege tilkoplingar framstår tette og utan teikn til lekkasje.

Heimelshavar opplyser at anlegget er frå byggeår (2013), og det har ikkje vore driftsproblem i deira eige. Beredaren framstår som normalt vedlikehalden, og alder og utføring vurderast å vere i samsvar med forventning for anlegg av denne typen.

Teknisk levetid for varmtvassberedar er normalt 15–30 år, medan anbefalt brukstid er om lag 20 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Leilegheita er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget sørgjer for tilførsel av ny luft og fjerning av brukt luft gjennom eigne kanalveggar, slik at luftutskifting skjer kontinuerleg utan vesentleg varmetap. Dette gir betre inneklima og meir energieffektiv ventilasjon samanlikna med tradisjonelle avtrekkssystem.

Det er ikkje kontrollert kva rom som har tilluft og avtrekk. Flate dørtersklar bidreg til at luft kan sirkulere mellom romma og sikrar god luftveksling mellom rom.

Heimelshavar opplyser at filter vert skifta ei gong årleg, og at drivmotor for viftehjul som styrer luftstraumen i aggregatet er fornya. Anlegget er ikkje inspisert eller reingjort i heimelshavar sitt eige. Regelmessig inspeksjon og reingjering av kanalar og aggregat er viktig for å oppretthalde god luftkvalitet og optimal funksjon.

Anlegget framstår som normalt vedlikehalde og i funksjon på befaringsdagen. Jamnleg filterskifte og service er viktig for å sikre optimal drift og varmegjenvinningseffekt.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringar eller tilkoplingar. Antal kursar stemmer med oppført kursforteikning.

Merknad:

- Det er truleg meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.

- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligge for alle elektriske anlegg installert etter 1999.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse, og vurderinga er avgrensa til visuell observasjon.

Det vert på generelt grunnlag tilrådd å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Kartlegginga må utførast av eit kvalifisert elektroforetak, og NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen. Ei slik kartlegging vil gi ein god oversikt over eventuelle feil og manglar som bør utbetrast for å oppnå trygg og forskriftsmessig drift av anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

14/16

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. «Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

BRANN:

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

- Røykvarsler i entre, stova og gang.

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

- 6 kg pulverapparat i entre. Apparatet er forankra til vegg med tilhøyrande festebrakett slik det skal.

LOVLIGHEITSMANGEL:

Dagslysflate: I henhald til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal. Avvik er registrert:

- Midterste soverom har eit dagslysareal på om lag 8,6%.

REKKVERK:

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke på vegg manglar i utvendig tropp.

- Rekkverket på terrassen er målt til 94 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.

- Rekkverksutforminga på terrassen har horisontale opningar 50 cm opp frå terrassen, og fare for fotfeste- og klatrefare er ein konsekvens av dette.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

15/16

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholda er ikkje i samsvar med krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet, jf. TEK10. Teknisk forskrift stiller minstekrav til funksjonell avrenning i våtrom, og desse er ikkje fullt ut oppfylt. Svakt lokalt fall gjer at vatn kan bli ståande att på delar av golvet etter bruk i staden for å renne mot sluk. Dette fører til at vassrestar må tørke opp naturleg, noko som tek lengre tid og kan føre til misfarging eller overflatemerker over tid. Manglande vedheft og opningar i silikonfuger fører unødvendige mengder fukt ned mot underlaget.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Smøremembran frå 2013 nærmar seg ei alder der delar av elastisitet og vedheft kan vere reduserte, sjølv om det ikkje er registrert synlege teikn til lekkasje. Aldring av membranen kan over tid føre til redusert motstand mot fukt, og risikoen for lekkasjar aukar gradvis når levetida nærmar seg slutten. Tilstanden vurderast som normal for alder, men med usikker restlevetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Manglande lekkasjesikring under oppvaskmaskin aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen ved eventuell lekkasje frå maskina eller tilhøyrande slangar. Treg avrenning kan skuldast delvis tilstopping i avløpsrør og kan føre til oveflømming av vatn. Overflateslitasje og mindre hakk i golv er av kosmetisk karakter og har ikkje funksjonell betydning, men indikerer normal bruksslitasje.

Det vert tilrådd å installere automatisk lekkasjestopper for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Krav om lekkasjesikring vart innført i byggtknisk forskrift TEK10, og slike tiltak gir ei vesentleg tryggare løysing for rom med vassinstallasjonar.

3.1 Andre rom

Utvendig bod/teknisk rom: Svelling og misfarging i nedre del av huntonittplater under fordelerskapet. Skadane indikerer tidlegare fuktpåverknad, truleg som følge av lekkasje eller kondens frå rør og koplingar. Overflatene framstår tørre, men materialet har fått varig svelling og misfarging som teikn på tidlegare vassinntrenging. Dersom det skulle oppstå ny lekkasje, vil fuktsensitive material som huntonitt kunne ta skade raskt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Treg avrenning kan skuldast delvis tilstopping i avløpsrør og kan føre til overflømming av vatn. Manglande lekkasjesikring under oppvaskmaskin aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonar ved lekkasje. Kursforteikning og merking av stoppekran bør etablerast for å sikre oversikt og rask avstenging ved eventuell lekkasje. Rust i fordelarskapet kan indikere tidlegare fuktpåverknad/lekkasje eller kondens frå røyrføringar, og bør følgjast opp for å hindre vidare korrosjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250084	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Britt Høydal	Per Ivar Høydal
Gateadresse	
Tråstølsvegen 185	
Poststed	Postnr
SKULESTADMO	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?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If forsikring
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BH, PIH

Document reference: 1507250084

2

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

Svar

Nei

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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg: Skifte rotormotor og kraftkort

Arbeid utført av

Tecno ventilasjon As

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse oppe ved trappe inngangen har jeg sammen med min sønn som er tømrer bygget.

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

Document reference: 1507250084

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

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250084

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 overtakelse. 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: 1507250084

Initialer selger: BH, PIH

4

66

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Høydal	d802dfa434c825899886 d6cd15f659d1166c41e0	21.10.2025 15:53:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Ivar Høydal	8af3379437562871c551d6 e61ef96f7bcb37651e	21.10.2025 15:57:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250084

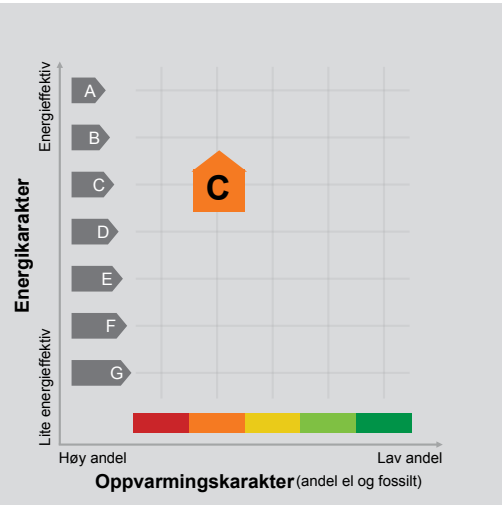
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

67

Adresse	Tråstølsvegen 185
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300333715
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183931
Dato	24.10.2025



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

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

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

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

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

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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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
Byggear	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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.

Plikten til 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET NR 3 I NEDRE TRÅSTØLEN 1

Vedtatt i sameiermøte den / 03 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

§ 1. Formål

Sameiet består av 5 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 25.01.13. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 59 bnr 85 seksjon 1 – 10 i Voss Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den boenheten som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. Paragraf 6 om godkjenning. Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

§ 3 Fellesutgifter

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

§ 4 Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt og helt den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgrenings punktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

§ 5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Godkjenning av sameiere.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

§ 8 Styrets vedtak.

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§9 Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

§10 Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av av sameierne, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager

Innkalling kan også gjøres på E-mail.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedeles flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet hvert år skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg av revisor (en av sameierne)
5. Godtgjøring til styret og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres all saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.(bare en stemme selv om det er flere eiere). Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helse kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 14 Revisor.

Ingen av våre tre sameie har krav om revisor. Sameiermøte velger en av seksjonseierne til revisor.

§15 Sikkerhet

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på kr 10.000,- til sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet, innenfor 90% av kjøpesum.

§ 16.Mislighold.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders frist kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.
Konf. § 26 i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

§ 17 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne/TV-antenne. Det er sameiets ansvar å vurdere behovet for å anrette gjerde rundt eiendommenes yttergrenser for å hindre tilgang for dyr på beite mv. Dersom det vurderes som nødvendig å bygge slikt gjerde, skal styret fremme forslag for sameiemøtet om dette og deretter besørge organisering av slik gjerdebygging.

§ 18 Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare beslattes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Akseptert:

Sted og dato

Utkast datert 25.02.14

Referat årsmøte Sameige 3, Nedre Tråstølen

27.05.2024, 20:00 – 21:00, på Teams

Deltakere: Hege Tvedt, Ståle og Siv Ryan, Eva Rønneid, Reidar Klett, Trond H

Forfall: Asta Torsvik, Thomas og Hilde Øyjordsbakken, Lars og Giske Krossøy, Per Ivar og Britt Høydal, Kjersti Espeland og Martin Morvik

Saker:

1-2024: Valg av møteleder: Hege Tvedt

2-2024: Valg av referent: Siv Ryan

3-2024: Valg av 2 medlemmer til å underskrive referat/protokoll: Ståle Ryan og Reidar Klett

4-2024: Regnskap: Orientering fra revisor om drift og økonomi. Gjennomgang av viktige hendelser som har skjedd siden forrige styremøte(asfaltering). Asfaltering i 2019 med innbetaling i 2020 eneste utlegget fra sameiets vedlikeholdskonto siden oppstart i 2013. Saldo etter siste forsikringsinnbetaling: 61800kr.

5-2024: Forsikring: Forsikring av Sameiet ut på anbud pga kraftig prisøkning i Tryg 2 siste år. Ved hovedforfall 01.05.24 ble forsikringsavtale overført fra Tryg til If. Dette pga bedre betingelser, både iht dekninger og pris på forsikringene. Tillegg i ny forsikringsavtale fra If er dekning av vanninntrengning i bygningene, opptil 200.000kr pr skade inntil 600.000kr pr år med egenandel på 10.000kr.

6-2024: Vedlikehold: Eierne sørger for vedlikehold av egen enhet. Ved maling av enhetene brukes oljebeis, fargekode Jotun 675, Seterbrun, og fargekode 0647 Telemarksrød. Det har vært noen utfordringer med dørlåsene; batterier må byttes, kortene må reaktiveres etter 2 år, og om kortene slutter å virke utover dette så har noen opplevd at låsene må kalibreres av Voss Resort.

7-2024: Valg av nytt styre:

Styreleder: Hege Tvedt
Styremedlem: Thomas Øyjordsbakken
Styremedlem: Ståle Ryan
Kasserer: Reidar Klett

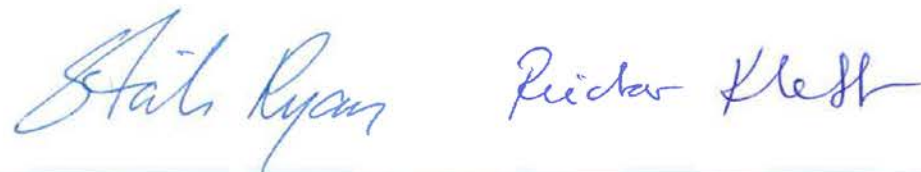
8-2024: Nytt styremøte: April 2025.

9-2024: Eventuelt:

- Skade i asfalten etter flommen høsten 2023. Tor Atle Drønen har informert om at det er Tråstølen Hytteeierlag som skal dekke evt utbedring av dette. Hege undersøker dette nærmere.
- Hege opplyser Eva om at det ligger en godkjent forespørsel om utvidelse av deres terrasse.
- Ståle og Hege melder inn formell endring av styret til Brønnøysundregisteret.

Bergen, 27.05.24

Referent: Siv Ryan



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 seksjonssameier i TH og andre private hytter i området som bruker fellesområder i tilknytning til TH, som da skal være pliktige medlemmer i TH. Hver boenhet representerer 1 stemme hver.

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

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

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

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

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

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreffer 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 forskuddsbetrag (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 (asfalskade osv.) er vedkommende bruker selv ansvarlig for å reparere/bekoste.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlattelse av å betale de utliknede 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 $\frac{3}{4}$ flertall av alle medlemmer, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med $\frac{3}{4}$ 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





Arkitektbruket ANS
Postboks 123
5701 Voss

Ferdigattest - 10 fritidshusvære på gbnr. 59/85 Nedre Tråstølen

Viser til søknad om ferdigattest motteken 05.11.15, jf. gamal sak 12/340, gnr./bnr 59/75.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr
ANSVSØK:	Kl 1.	ARKITEKTBRUKET ANS	974346990
ANSVPRO:	Arkitektur, situasjonsplan, plassering og brannkonsept, kl 3	ARKITEKTBRUKET ANS	974346990
ANSVPRO:	Grunn- og betongarbeid, byggeteknikk, kl 1	HEMRE BYGG	979597959
ANSVPRO:	Sanitærarbeid, kl 1	STANGHELLE RØRLEGGERFIRMA AS	994279041
KONTROLL PRO:	Grunn- og betongsarbeid, geoteknikk, konstruksjonstryggleik, kl 3	ARKITEKTBRUKET ANS	974346990
ANSVUTF:	Tiltaket forutan sanitærarbeid, kl 1	HEMRE BYGG	979597959

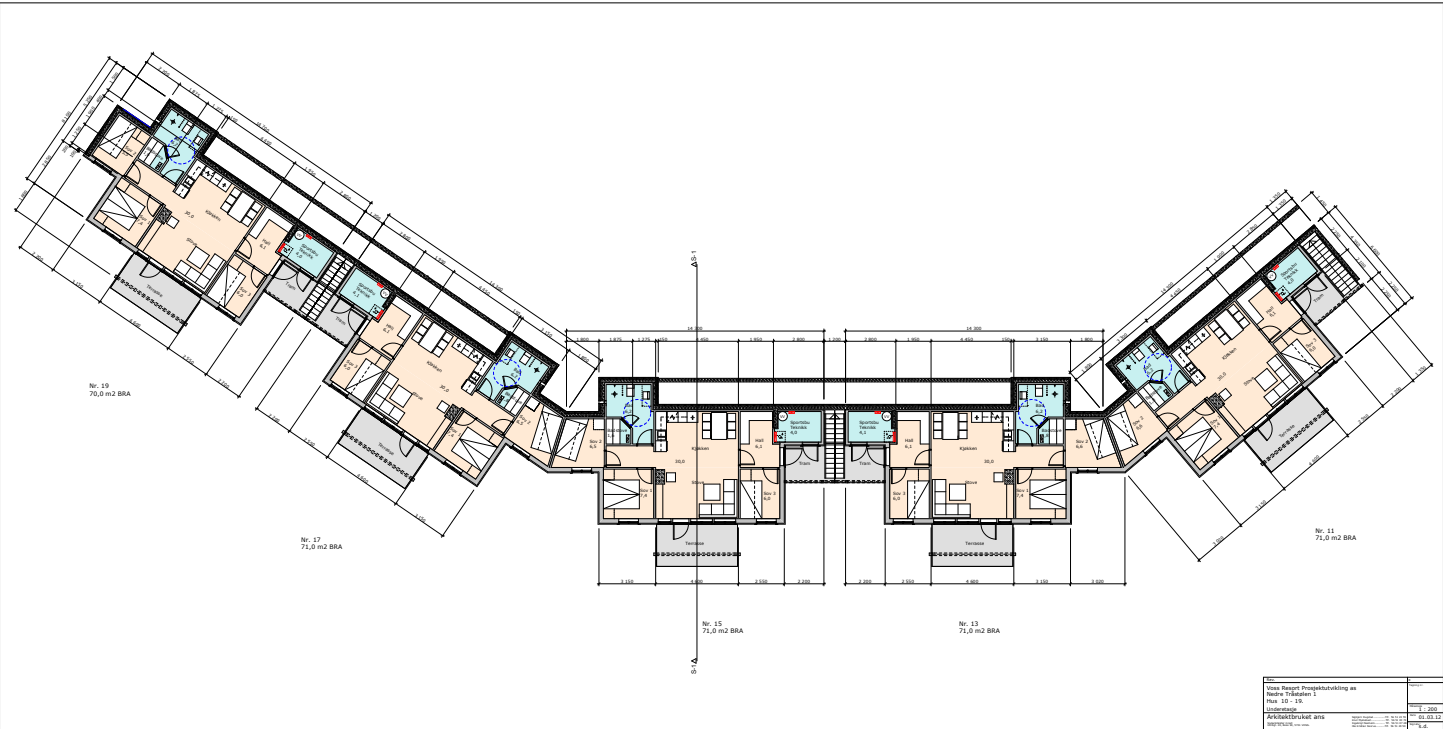
Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova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

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

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

Bygningene eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1i 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.



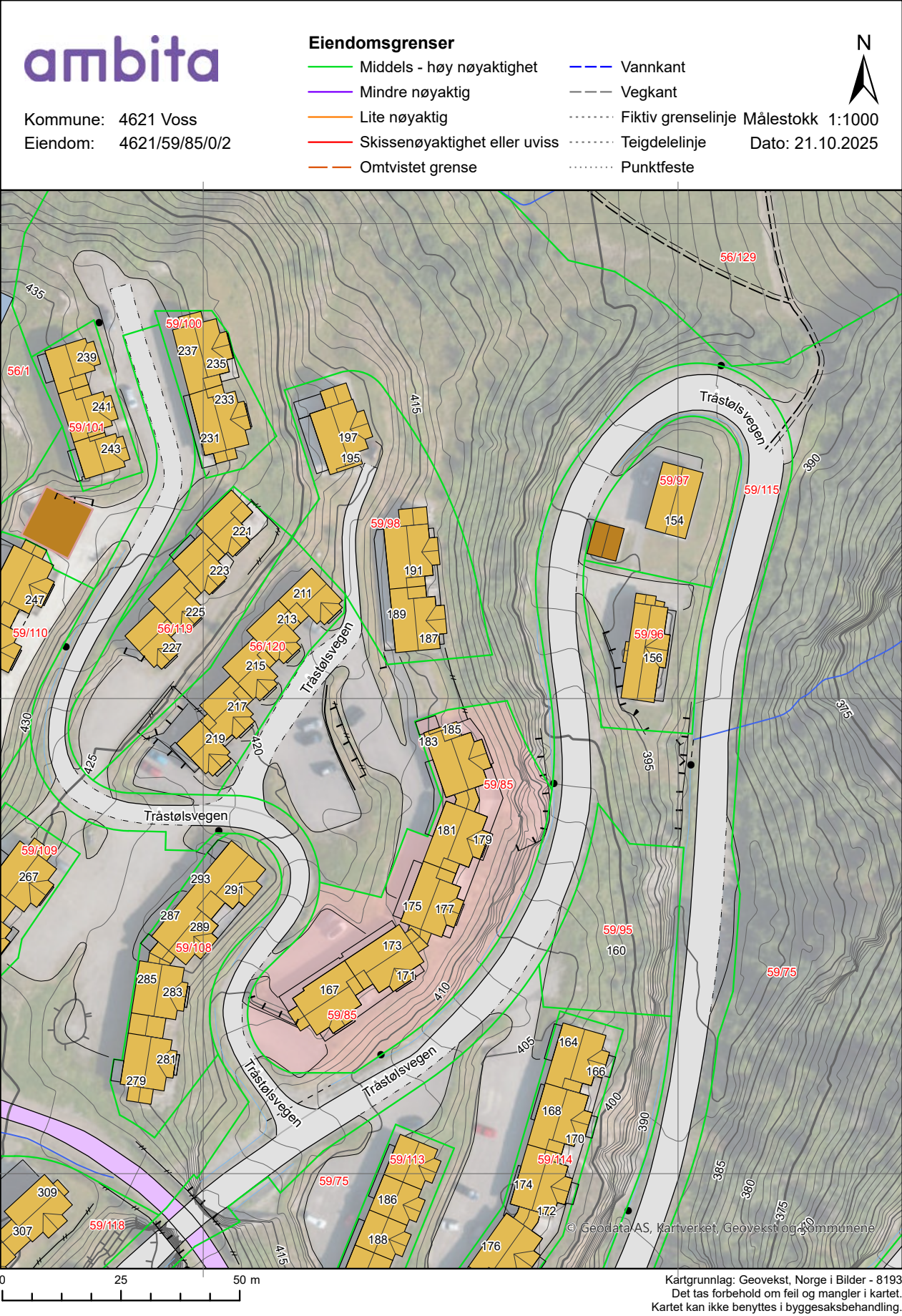
Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Stefan Karlstrøm
fagleiar byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:

Namn	Adresse	Postnr/ Stad
Voss Resort Prosjektutvikling	Bavallstunet 27	5710 SKULESTADMO



Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/59/85/0/2

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

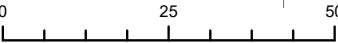
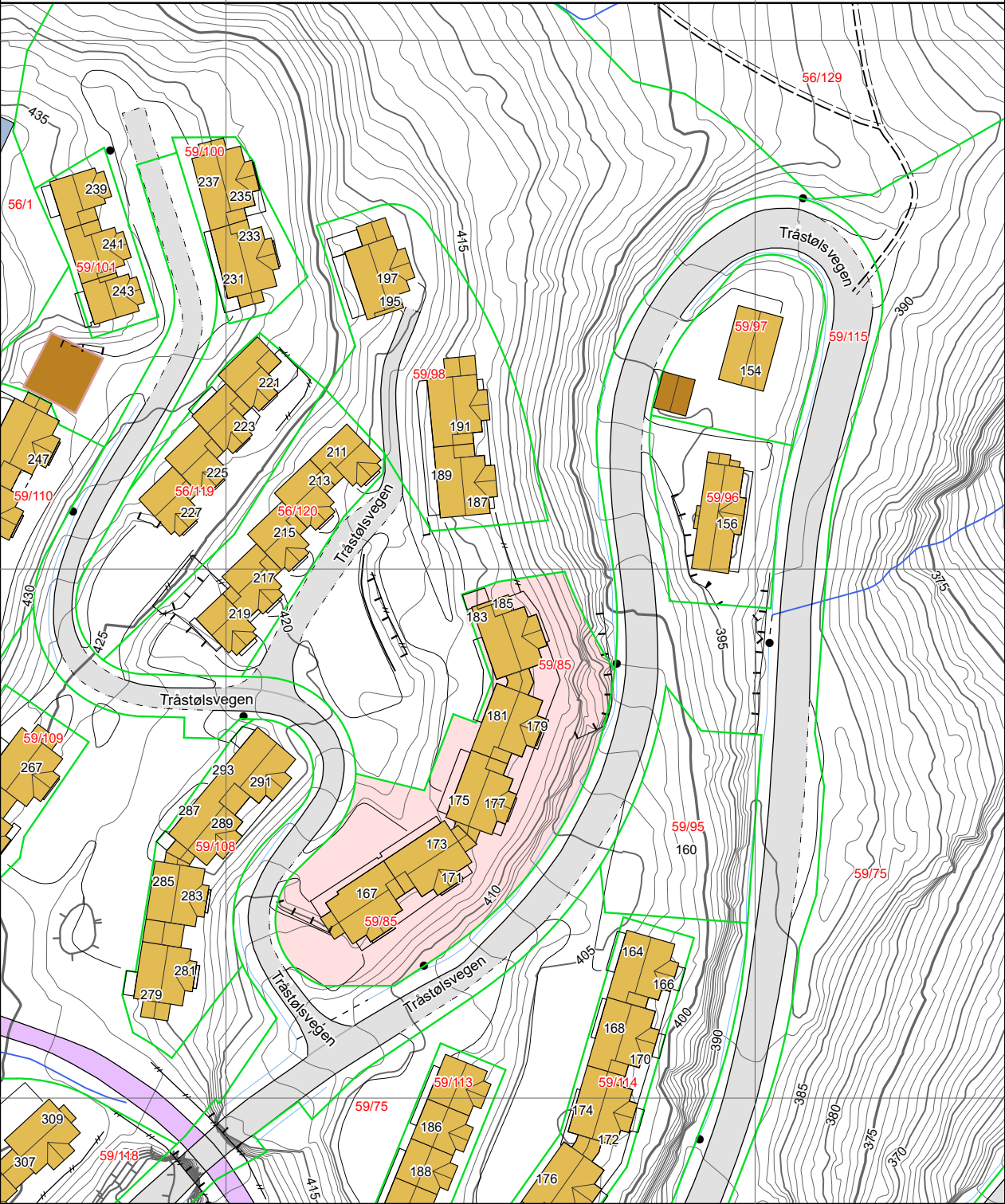
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2025



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 dekkes 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



Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tråstølsvegen 185
5710 SKULESTADMO

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre