

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig /

## Vegard Fjose

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 250 990,-  
**Total inkl. omk.:** Kr 10 240 990,-  
**Selger:** Geir Kristen Paulsen  
Marianne Kristi Strand Larsen  
Nils Kristian Paulsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 170/196 kvm  
**Tomtstr.:** 917,3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 59, bnr. 90  
**Oppdragsnr.:** 1507240077

Flott hytte over 2 etasjer med gjennomgående god standard | Oppussede overflater nov. 24 | Ski in/out til familieløypen!

Hytten har en meget fin beliggenhet i øvre del av Tråstølen med ski in/out til familieløypen. Beliggenheten i enden av blindveien gjør dette til en meget usjenert og fin plassering. Her har du flott utsikt og gode solforhold.

Hytten er bygget i 2014 og holder en gjennomgående god standard. Stort sett alle vegger og tak ble behandlet i 2024 i moderne farger. Hytten er innholdsrik over to etasjer og vil passe perfekt for en familie. I første etasje har du stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Hovedsoverommet har adkomst til walk-in garderobe og eget bad. Det andre rommet er godkjent som tv-stue, men kan fint benyttes som soverom. Det er ett wc-rom og ett vaskerom. I andre etasje har du loftsstue, to soverom og bad med tilhørende badstue. Det er garasje og biloppstillingsplass på tomt



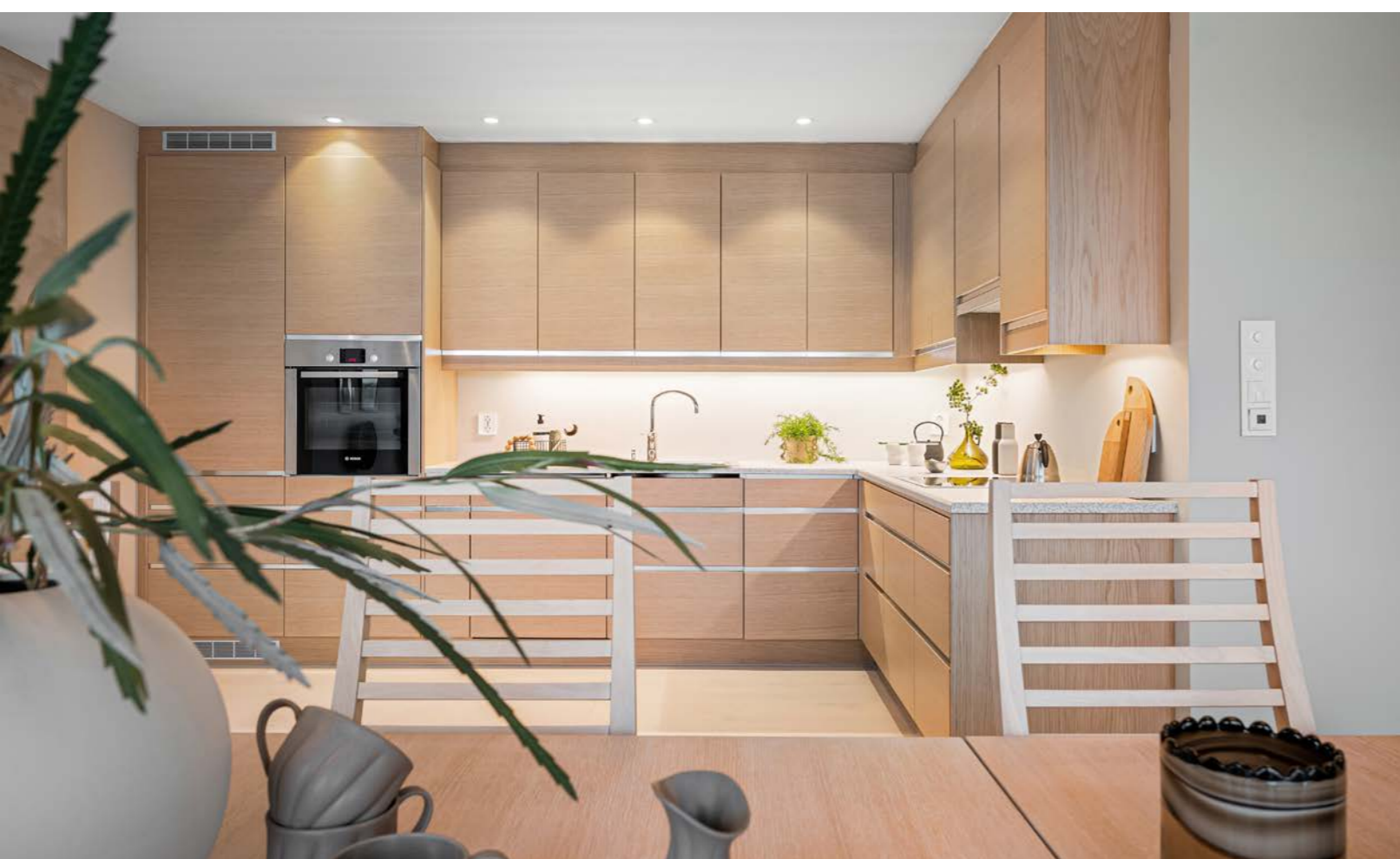
# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	40
Om eiendommen .....	44
Nabolagsprofil .....	60
Tilstandsrapport .....	62
Egenerklæring .....	89
Energiattest .....	92
Forbrukerinformasjon .....	132
Budskjema .....	133



Velkommen inn! Flislagt entré med varme i gulv.







Spisestue





Terrasse med utgang fra stuen.







Tv-stue/soverom.



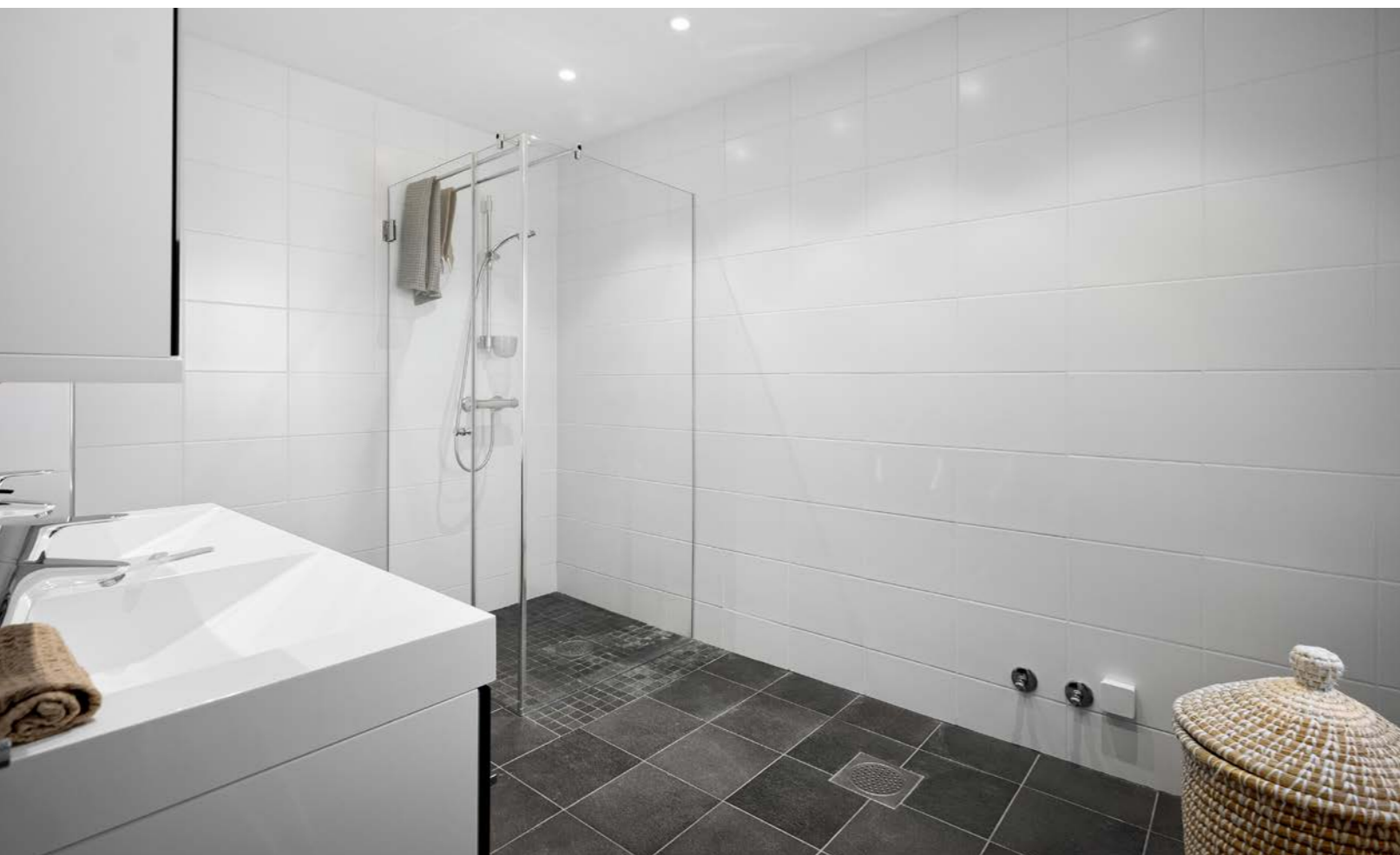
Det første rommet med adkomst fra gangen er tegnet inn som tv-stue, men kan fungere ypperlig som et soverom.





Garderoberom som skiller hovedsoverommet og badet.





# Toalettrom i 1.etg.





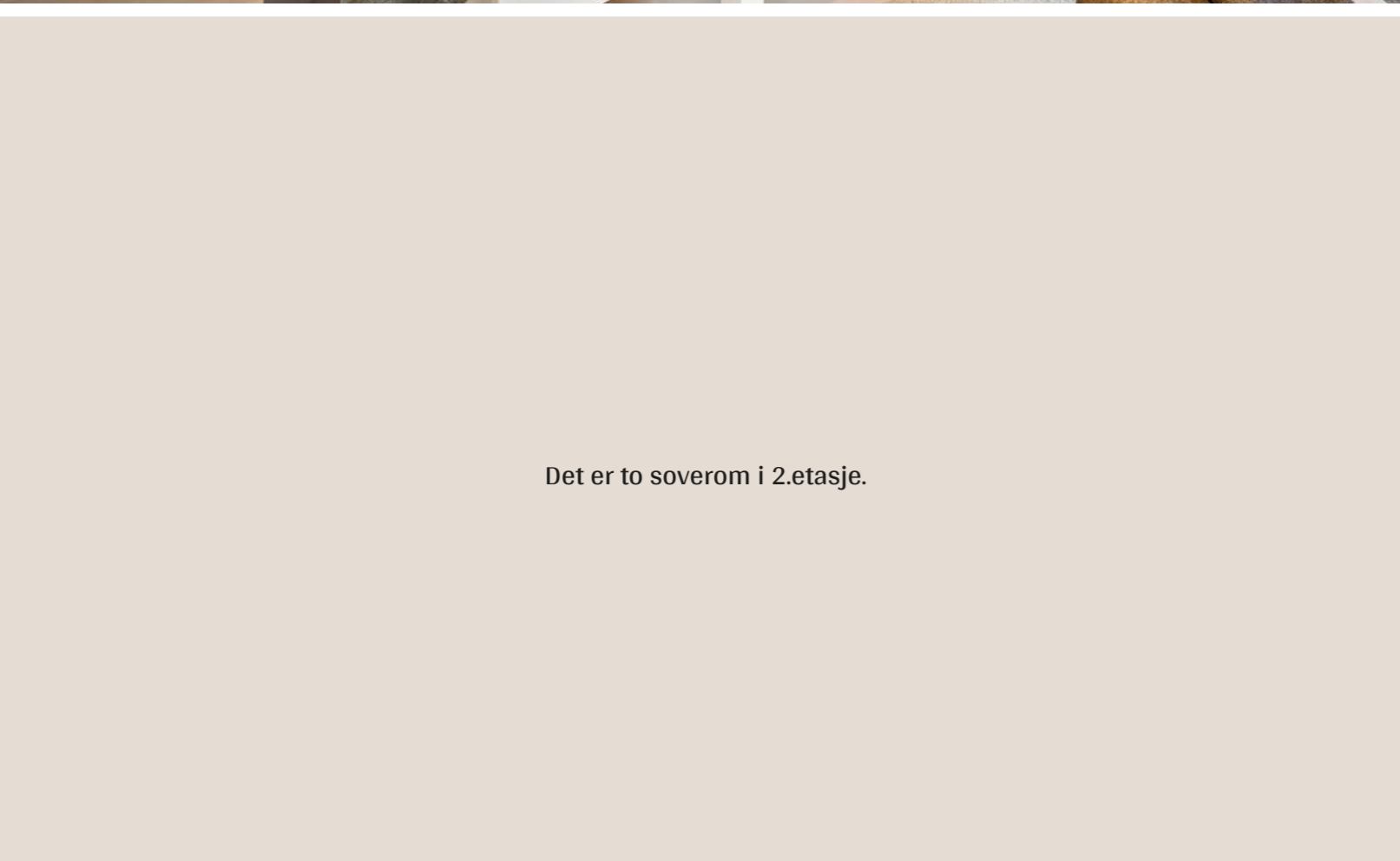


Badet i 2.etasje er utstyrt med badstue.





Soverom 1, 2.etasje



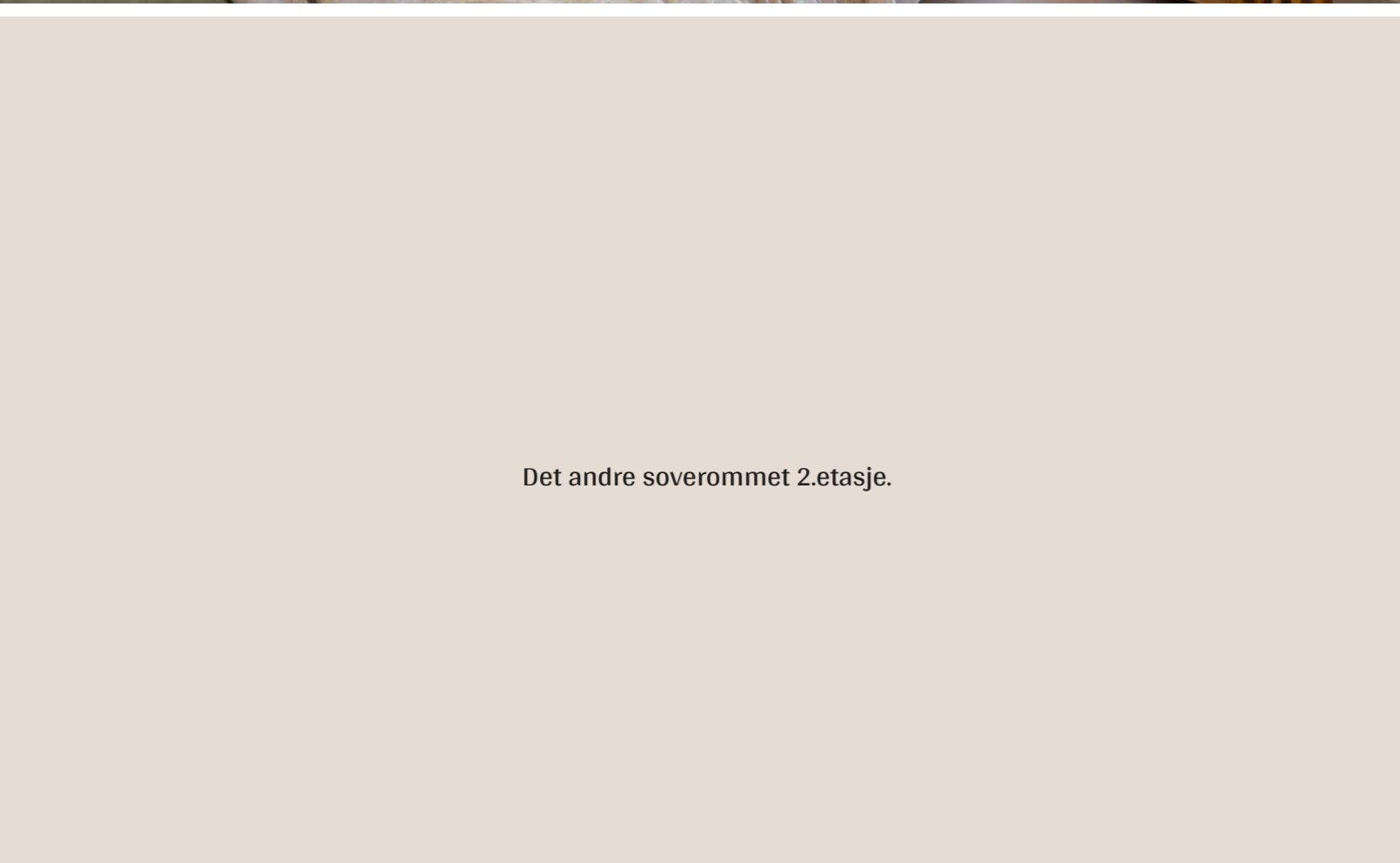
Det er to soverom i 2.etasje.







Dette rommet har adkomst fra to sider og kan enkelt gjøres om til to separate soverom ved å sette opp en lettvegg.



Det andre soverommet 2.etasje.





Bod/teknisk rom i andre etasje hvor motor for balansert ventilasjonsanlegg er plassert.



Bod/vaskerom med adkomst fra entré.

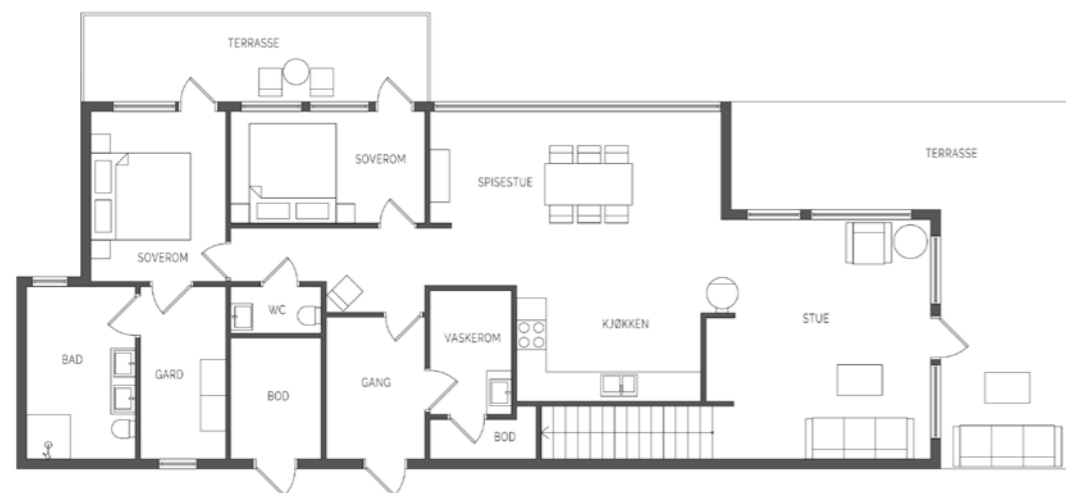


Utvendig bod like ved inngangsdøren.



# Plantegning

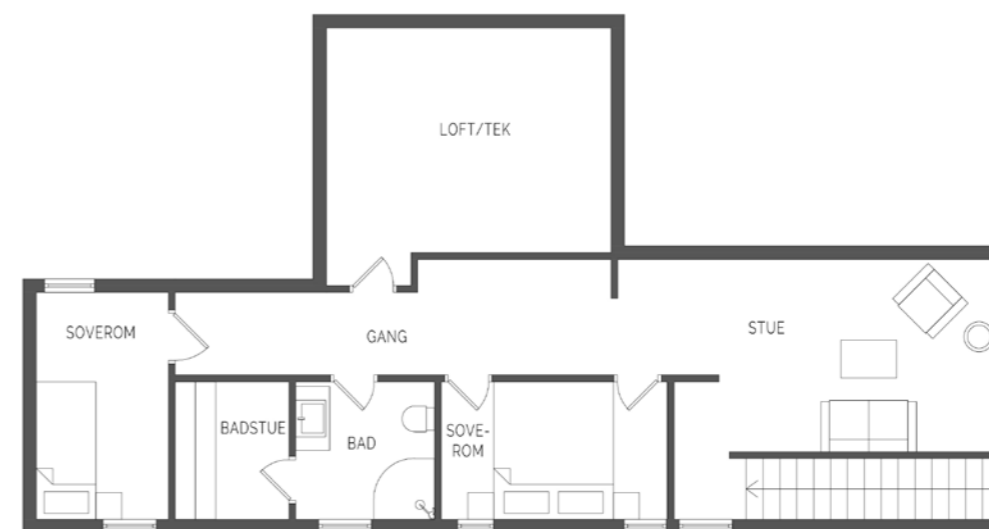
## 1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.


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

## 2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 170 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 196 m<sup>2</sup>

TBA: 38 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup> Entré (4,9 kvm), Stue/kjøkken/mat-stue (54,3 kvm), Vaskerom (3,8 kvm), Teknisk rom /bod (3 kvm), Toalettrom (1,7 kvm), Soverom (8,9 kvm), Bad (7,6 kvm), Garderobe / omkledding (5,3 kvm), Gang (5,7 kvm), TV-stue (9,0 kvm).

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Skistall (3,5 kvm).

2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Stue/galleri (20 kvm), Soverom (6,7 kvm), Bad (4,2 kvm), Badstue (2,9 kvm), Soverom 2 (6,5 kvm), Gang (11 kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m<sup>2</sup> Terrasse i gavlf/front, areal 30 kvm. Terrasse i front med utgang fra soverom, areal 8 kvm.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

917.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med innkjørsel i i bakkant. I front er det opparbeidet med steinmur og gruset uteområde. Tomten er selveiene.

### Beliggenhet

Tråstølsvegen 525 har en fantastisk beliggenhet i øvre del av Tråstølen. Her ligger du ca. 455 m.o.h. og med sin frie beliggenhet har du en storslått og usjenert utsikt over Skulestadmo, Melsvatnet og videre over fjellheimen østover. Hytten er omkranset av andre flotte hytter i lik stil, samt naturskjønne omgivelser sommer som vinter. Her kan du enkelt falle til ro samtidig som du aldri er langt unna naturen og nødvendige fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til flere tur- og rekreasjonsmuligheter for hele familien.

Hvis du er glad i å stå på ski kan du glede deg over kort vei til Voss Resort sitt fantastiske løypenett. Kommer du opp til hytten fredag ettermiddag kan du glede deg 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. Nytt av året er at gamle Hangursrestauranter satser på gresk mat. Her åpner Taste of Greece i desember og vil være åpent ut hele vintersesongen.

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

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

En annen populær aktivitet på Voss er ca. 15 min unna med bil og det er den populære vindtunnelen Voss Vind. Enda en kjekk familieaktivitet hvor du får kjent godt på luften under vingene samtidig som du svever, helt for deg selv. Voss Active har en klatrepark med løyper som passer til hele familien. Kanskje du tørr å gjennomføre den vanskeligste løypen? eller kanskje zip-line er noe for deg? En 15

minutters kjøretur er det til spenning og gøy for store og små. Her får du utfordret balanse ferdighetene dine mellom tre til tre. Er du over 140cm høy kan du gjennomføre stor løype og zip-line park. Disse består av 27 elementer med 7 zips. Denne kjekke ettermiddag- og helge aktiviteten er regnet omtrent tid på 2-3 timer per stor løype og zip-line runde.

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

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

Område består av frittliggende fritidsboliger og ulik sammensetning av fritidsleiligheter.

### Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 2014. Boligen har opprinnelig hovedkonstruksjon med hensyn til isolasjon, utvendig kledning, vindu, drenering, pipe, vann/avløp og ventilasjon. Alder bolig 10 år.

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i aluminum

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har stående bordkledning som er malt

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til

utvendig bod

Skyvedørsfelt i gavl

Terrasse i gavl og del av front med utgang fra stue

Terrasse i front med utgang fra soverom

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig vegger/tak er sparklet og malt november 2024.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Innhold

Hytten går over to etasjer. Første etasje inneholder entré, vaskerom, gang, spisestue, kjøkken, stue, tv-stue/soverom, hovedsoverom, garderobesrom, bad og toalettrom.

Andre etasje inneholder stue, to soverom, bad, badstue og bod/teknisk rom.

Utvendig er det en ekstern sportsbod og garasje.

### Standard

Hytten er bygget i 2014 og holder en gjennomgående god standard. Hytten er utstyrt med balansert ventilasjon og varmekabler i de fleste gulv. Stort sett alle vegger og tak ble i november 2024 behandlet i moderne farger som står i fin stil til naturen som omkranser hytten. Foruten entré/gang og våtrom er det en flott 1-stavs parkett på alle gulv.

Det første som møter deg er en romslig entré med fliser og varmekabler i gulv. Her får du plass til å henge fra deg yttertøy og sko. Like innenfor entréen er det et praktisk plassert vaskerom.

Videre inn kommer du til en romslig spisestue med store vinduer som sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp og en flott utsikt. Hytten beliggenheten på "pynten" gjør at du her har ingen innsyn. Kjøkkenet er plassert i åpen løsning til spisestuen. Kjøkkenet er levert fra Drømmekjøkken og holder en god standard. Det er integrerte hvitevarer som kombi kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Du har god skap- og benkeplass.

Videre fra spisestue/kjøkken kommer du til dagligstuen. Stuen har gode innredningsmuligheter til sofagruppe. Sentralt plassert i stuen er det peis som sikrer en lun varme på de kaldeste dager. Det er meget god takhøyde og store vindu overflater som sikrer flott utsikt og rikelig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til terrasse og gruset uteområde som er en fin forlengelse av stuen.

Fra gangen har du adgang til et rom som på de

godkjente byggetegningene er tegnet inn som tv-stue. Dette rommet er på 9 kvm og kan enkelt benyttes som soverom dersom det heller er behov for det. Fra rommet er det terrassedør ut til terrasse.

Videre inn gangen kommer du til hovedsoverommet. Rommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng. Fra rommet har du adgang til garderobesrom som skiller hovedsoverommet til badet. Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusj, vegghengt toalett, dobbel servant og opplegg for å sette inn badekar.

Fra gangen i soveromsfløyen er det et separat toalettrom.

Andre etasje kommer du til fra stuen. Her blir du først møtt av en kjekk loftsstue med innredningsmuligheter til sofagruppe og tv-benk. Det er satt opp glassrekkverk i loftsstuen.

Videre er det to soverom. Begge rommene er av god størrelse. Det ene rommet har innredning med familiekøye og det andre rommet har innredning med dobbeltseng. Det andre rommet har adgang fra hver sin side av sengen som står der i dag. Dersom du ønsker to separate rom kan du enkelt sette opp en lettvegg. Da vil du få plass til køyeseng på hvert av rommene.

Badet i denne etasjen er helfliset med varme i gulv. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning og sist men ikke minst, badstue, som er et must på hytten på fjellet!

I gangen vis á vis badet er det teknisk rom/bod. Her er motor for balansert ventilasjon plassert.

På siden av inngangsdøren har du adgang til utvendig sportsbod med plass til ski og skisko.

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

Forhold som har fått TG2:·

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminum

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Loftsplan - bad (4,2 kvm)

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:



Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak: Det er montert dusjkabinett

Loftsplan - bad (4,2 kvm)

Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Loftsplan - bad (4,2 kvm)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Mangler dokumentasjon på utførelse

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Framskaff dokumentasjon om mulig.

1.etasje - vaskerom (3,8 kvm)

Overflater gulv

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

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas lokal utbedring

1.etasje - Vaskerom (3,8 kvm)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Mangler dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Fremskaff dokumentasjon om mulig

1.etasje - bad (7,6 kvm)

Overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm/m ved sluk i dusj

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1.etasje - bad (7,6 kvm)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Mangler dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Framskaff dokumentasjon om mulig

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, alle anlegg som ikke har hatt el-kontroll de siste 5 årene bør få dette utført.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i gavl og del av front med utgang fra stue.

Terrasse i front med utgang fra soverom

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

**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

integreerte.

**Moderniseringer og påkostninger**

Stort sett alle vegger og tak ble behandlet i november 2024.

**Parkering**

Parkering i garasje og i egen oppkjørsel.

**Forsikringsselskap**

If

**Polisenummer**

2773350

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgssoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn i stue.  
Varmekabler i gulv.

### Info strømforbruk

Eiendommen selges som dødsbo og årlig strømforbruk har derfor ikke latt seg innhente.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 5 633

### Kommunale avgifter år

2024

### 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 2024. Faktisk fakturert beløp for 2023 var kr.4.468,-.

### Eiendomsskatt

Kr 8 441

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2024. Faktisk fakturert beløp i 2023 var kr.8,440,-.

### Info formuesverdi

Man har per salgssoppgavedato ikke klart å finne en

registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsgebyr fra Bir faktureres to ganger årlig. Årlig renovasjonsgebyr for denne eiendommen utgjør kr.3.373,-.

### Årlig velavgift

Kr 8 000

### Velforening

Eiendommen er pliktig medlem i Tråstølen Hytteeigarlag. Velforeningen har som formål å samkjøre alle interesser mellom medlemmene som er knyttet opp mot bruk og drift av fellesområder i TH (Tråstølen Hytteeigarlag)

### Tilbud lånefinansiering

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

## Sameiet

### Sameienavn

Tråstølen Hytteeigarlag

### Organisasjonsnummer

911 647 389

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 90 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:

4621/59/90:

14.11.2012 - Dokumentnr: 962088 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2012 - Dokumentnr: 962088 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om gjerde  
Ikke rett til å sette opp gjerde, flaggstang, skilt, portaler, parabol eller antenner  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2012 - Dokumentnr: 900052 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75

01.01.2020 - Dokumentnr: 666953 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1235 Gnr:59 Bnr:90

14.11.2012 - Dokumentnr: 962088 - Bestemmelse om veg  
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:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:117 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg - fritidsbustad på gnr 59 bnr 90 Tråstølsvegen 525 tomt nr 55 datert 04.03.2015.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.03.2015.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Vei er privat og inngår i Tråstølen Hytteeigarlag.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til fritidsbolig - frittliggende.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 917 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende

Delareal 917 m

KPHensynsonenavn Snøskred aktsomhetssone

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 917 m

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Id 123506023

Navn Kommunedelplan for Bavallen

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.08.2007

Delarealer Delareal 917 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse, Framtidig

OmrådenavnF2

Reguleringsplaner

Id 12352015003

Navn Tråstølen-endering

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.09.2015

Delarealer Delareal 917 m

Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende

Feltnavn F

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

9 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
249 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

250 990 (Omkostninger totalt)  
266 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
269 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 240 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
10 256 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 259 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 250 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 173 890

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for markedspakke, kommunale opplysninger og visninger.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

20.02.2025

# Nabolagsprofil

Tråstølsvegen 525

## Høyde over havet

455 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 52 min	🚗
🚆 Voss stasjon	15 min	🚗
Linje F4, R40	7.8 km	
🚆 Gjerdåker stasjon	16 min	🚗
Linje R40	9.1 km	
🚆 Skjerpe snuplass	8 min	🚗
Linje 950, 964	3.7 km	
🚆 Trodo	8 min	🚗
Linje 950, 964	4.1 km	

## Avstand til byer

Bergen	1 t 49 min	🚗
Stavanger	5 t 22 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	11 min	🚗
🚗 Extra Skulestadmo	12 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrek i anlegget: 10



## Aktiviteter

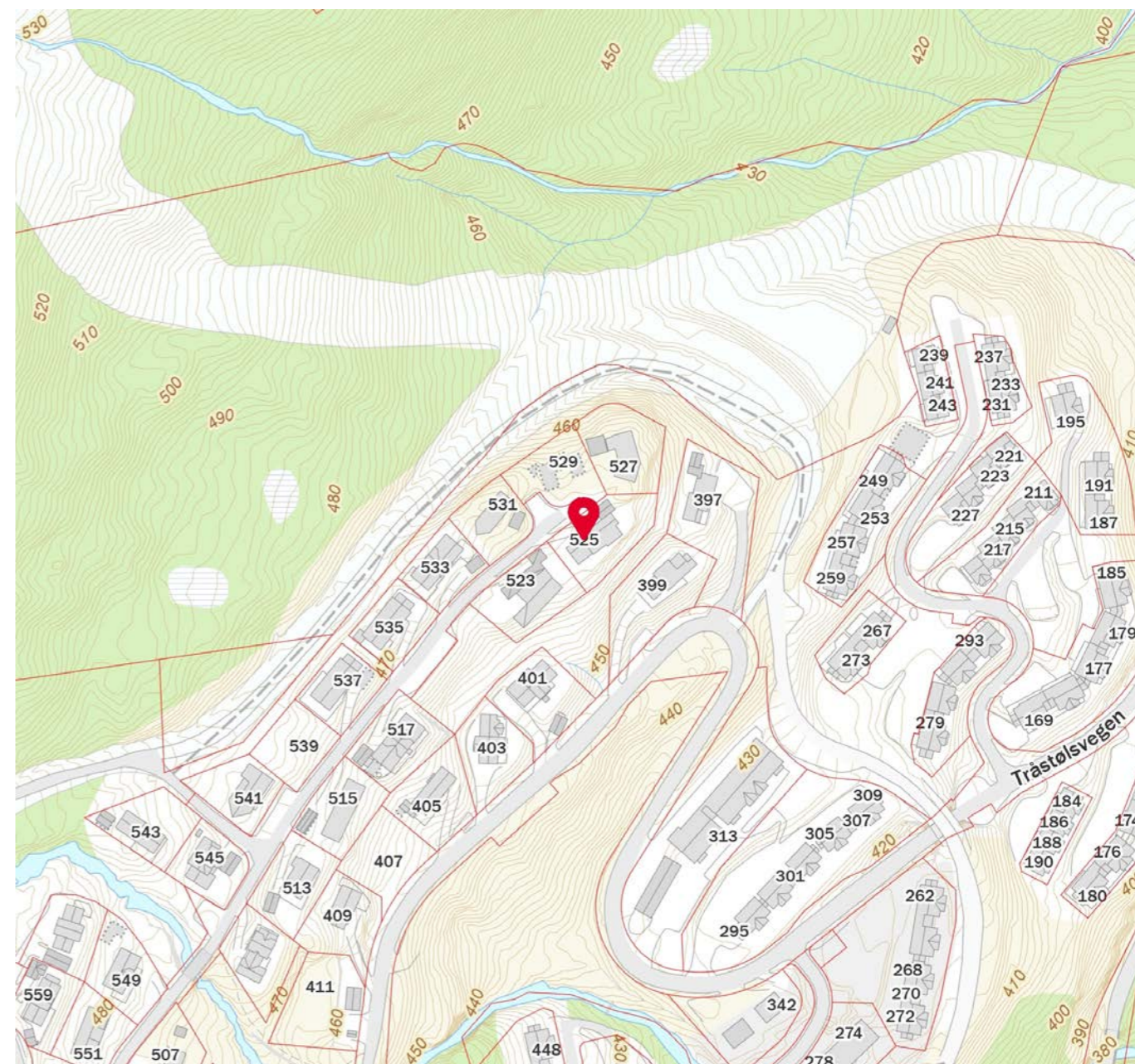
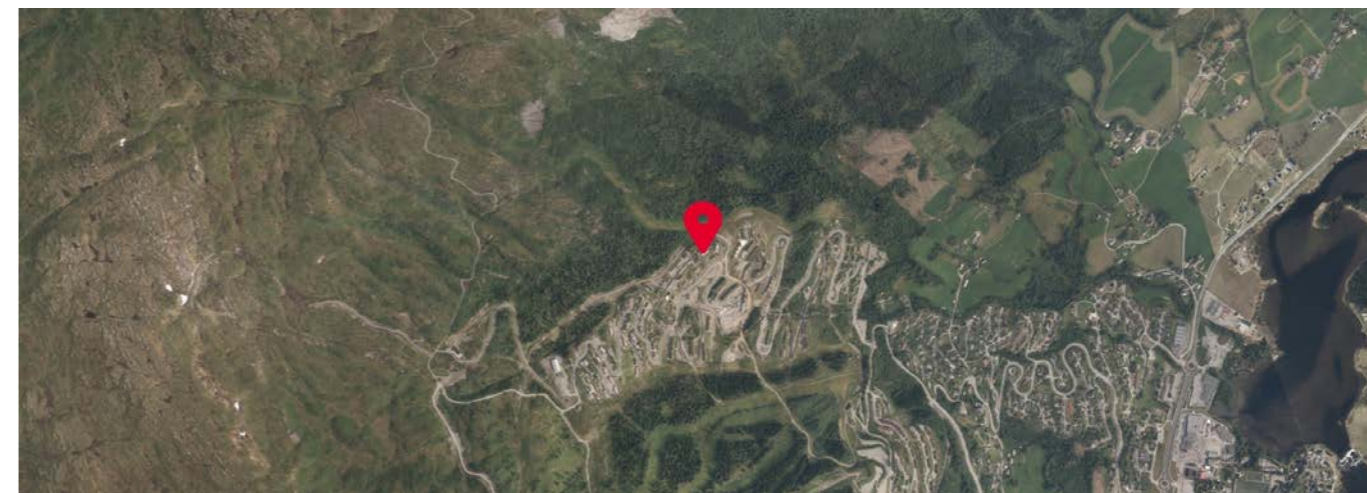
Voss Rafting	12 min	🚗
Voss folkemuseum	13 min	🚗
Minigolf	15 min	🚗
Voss kino	15 min	🚗
Nye Hangursbanen	15 min	🚗
Voss Fotballgolf	15 min	🚗
Voss Vind	15 min	🚗

## Sport

🏀 Nye Voss vidaregåande skule idrett... Aktivitetshall	11 min	🚗
5.7 km		
🏀 Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	12 min	🚗
5.2 km		
🏃 MOVA Vangsgata	14 min	🚗
🏃 SKY Fitness Voss	15 min	🚗

## Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	12 min	🚗
6.2 km		
Kiwi Skulestadmo Søndagsåpent	12 min	🚗
6.4 km		



# Tilstandsrapport

Tråstølsvegen 525  
Tråstølsvegen 525, 5710 SKULESTADMO  
VOSS kommune  
# gnr. 59, bnr. 90



Sum areal alle bygg: BRA: 196 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>




Befaringsdato: 18.11.2024    Rapportdato: 12.12.2024    Oppdragsnr.: 18970-1775    Referansenummer: AC6795

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

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





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppført i 2014  
Boligen har opprinneleg hovudkonstruksjon med hensyn til isolasjon, utvendig kledning, vindu, drenering, pipe, vatn/avløp og ventilasjon.  
Alder bolig 10 år.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Tråstølsvegen 525 - Byggeår: 2014

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner og nedløp i aluminium  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.  
Fasade/kledning har stående bordkledning som er malt  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til utvendig bod  
Skyvedørsfelt i gavl  
Terrasse i gavl og del av front med utgang fra stue  
Terrasse i front med utgang fra soverom

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Innvendig vegger/tak er sparkla og malt november 2024  
Det er registrert bom i enkelte fliser i entre/gang/skistall  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.  
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Slark i enkelte trykkerter som må justeres

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom (3,8 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m ved sluk  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Vask i stålbeslag  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt i bod/teknisk rom vis a vis våtsone.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Bad (7,6 kvm)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm/m ved sluk i dusj  
Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjhjørne.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll er utført i inspeksjonsluke i vegg vis a vis våtsone  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Bad (4,2 kvm)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt på soverom vis a vis våtsone.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.  
Det er avtrekk via balansert anlegg.

## Beskrivelse av eiendommen

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på golv og vegger.  
Malt tak  
Varmekabler i golv  
Innreda med veggmontert toalett og servant  
Balansert ventilasjon  
Badstue med trepanel på vegger og tak.  
Trebenker  
Fliser på golv, det er sluk i golv

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Det er montert water guard  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på 200 liter.  
El-skap med automatsikringer  
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Forstøtningsmurer er av naturstein.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tråstølsvegen 525

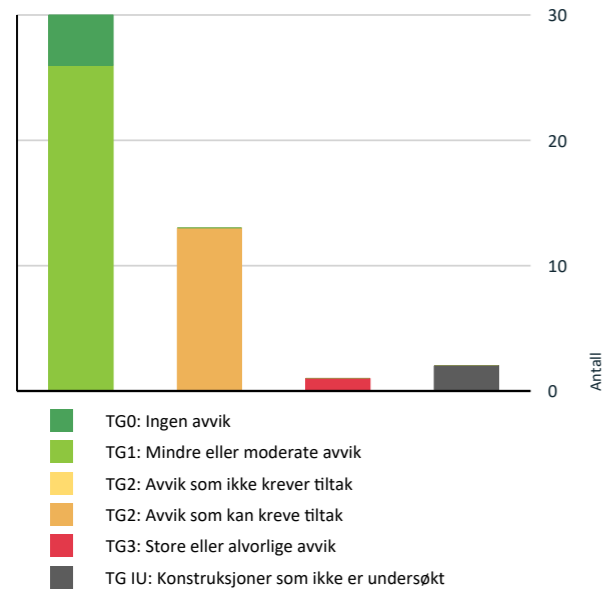
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Garasje

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

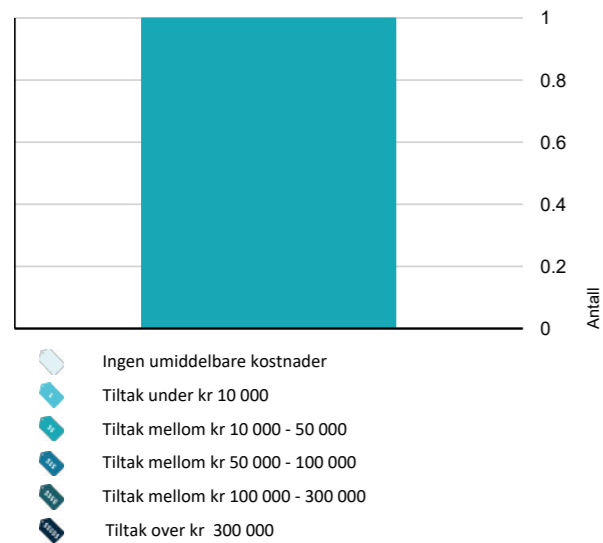
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Rekvirent av tilstandsrapport har ikke vore eigar av boligen, og har begrensa oversikt over tilstanden. Rapport er basert på taksmann observasjoner.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tråstølsvegen 525

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsplan > Bad (4,2 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsplan > Bad (4,2 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsplan > Bad (4,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (3,8 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (3,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (7,6 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (7,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TRÅSTØLSVEGEN 525



**Byggeår**  
2014

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Har vært nytta av eigar

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**  
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning som er malt

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**  
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**  
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dør til utvendig bod Skyvedørsfelt i gavl

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i gavl og del av front med utgang frå stue  
Terrasse i front med utgang frå soverom

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**  
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVEDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Innvendig vegger/tak er sparkla og malt november 2024  
Det er registrert bom i enkelte fliser i entre/gang/skistall

# Tilstandsrapport



Mangler avslutning fliser i skistall

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

**Vurdering av avvik:**  
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

**Konsekvens/tiltak**  
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.



### Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Slark i enkelte trykkerter som må justeres

## VÅTROM

### LOFTSPLAN > BAD (4,2 KVM)

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### LOFTSPLAN > BAD (4,2 KVM)

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett



### LOFTSPLAN > BAD (4,2 KVM)

#### Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



### LOFTSPLAN > BAD (4,2 KVM)

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Mangler dokumentasjon på utførelse

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Framskaff dokumentasjon om mulig



### LOFTSPLAN > BAD (4,2 KVM)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

### LOFTSPLAN > BAD (4,2 KVM)

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 KVM)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask i stålbeslag

### 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 KVM)

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 KVM)

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt i bod/teknisk rom vis a vis våtsone. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### 1. ETASJE > BAD (7,6 KVM)

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD (7,6 KVM)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Tilstandsrapport



Grop i fuge

1. ETASJE > BAD (7,6 KVM)

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler dokumentasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fremskaff dokumentasjon om mulig



Sluk i dusjsone



Sluk

1. ETASJE > BAD (7,6 KVM)

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD (7,6 KVM)

### TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD (7,6 KVM)

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll er utført i inspeksjonsluke i vegg vis a vis våtsone  
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/MAT-STUE (54,3 KVM)

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/MAT-STUE (54,3 KVM)

### TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## SPESIALROM

## Tilstandsrapport

LOFTSPLAN > BADSTUE (2,9 KVM)

### TO 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med trepanel på vegger og tak.  
Trebenker  
Fliser på golv, det er sluk i golv



Badstueovn



Sluk i golv i badstue

1. ETASJE > TOALETTROM (1,7 KVM)

### TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på golv og vegger.  
Malt tak  
Varmekabler i golv  
Innreda med veggmontert toalett og servant  
Balansert ventilasjon

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er montert water guard



Fordeleskap for rør i rør



Vannmåler og stoppekrane

### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



### TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

## Tilstandsrapport

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### TG 2 Terrengforhold

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Benyttes av eigar

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje oppført i betong og lett bindingsverk og ståande kledning  
Sperretak  
Leddport i front og dør i langvegg.

Det er bårt hull i golv

Dør i sidefelt "tar oppi" skinne til port

Det lages ikkje tilstandsrapport på tilleggsbygg



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

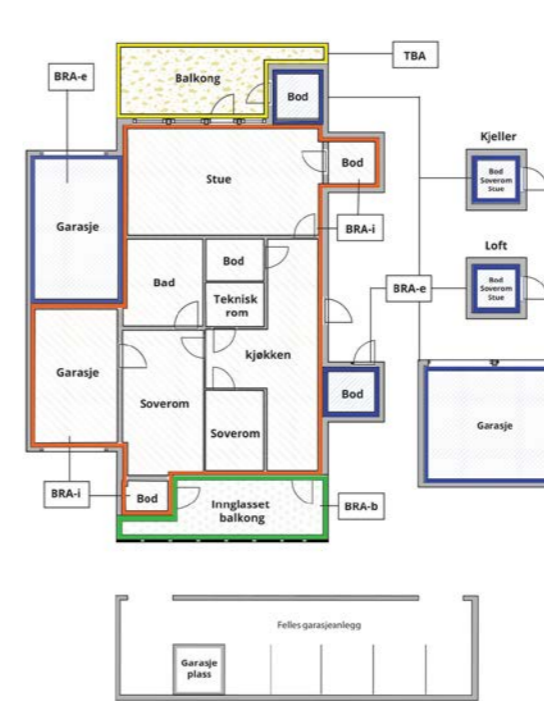
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Tråstølsvegen 525

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	114	4		118	38
Loftsplan	56			56	
<b>SUM</b>	<b>170</b>	<b>4</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>174</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré (4,9 kvm), Stue/kjøkken/mat-stue (54,3 kvm), Vaskerom (3,8 kvm), Teknisk rom /bod (3 kvm), Toalettrom (1,7 kvm), Soverom (8,9 kvm), Bad (7,6 kvm), Garderobe / omklodning (5,3 kvm), Gang (5,7 kvm), TV-stue (9,0 kvm)	Skistall (3,5 kvm)	
Loftsplan	Stue/galleri (20 kvm), Soverom (6,7 kvm), Bad (4,2 kvm), Badstue (2,9 kvm), Soverom 2 (6,5 kvm), Gang (11 kvm)		

#### Kommentar

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

#### Åpent areal (TBA)

Terrasse i gavl/front, areal 30 kvm

Terrasse i front med utgang frå soverom, areal 8 kvm

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Innvendige overflater (vegger/tak) er malt i 2024

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

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

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tråstølsvegen 525	167	7
Garasje	0	22

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Ken Abbedissen Nøkler utlevert	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	59	90		0	917.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Tråstølsvegen 525

#### Hjemmelshaver

Nils Kristian Paulsen, Marianne Kristi Strand  
Larsen, Geir Kristen Paulsen

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Hytta ligg i etablert hytteområde med god utsikt og gode solforhold, hytta ligg ca 460 m.o.h  
Avstand til Voss sentrum er 6 km.  
Kort veg til kjøpesenter i Skulestadmo.  
Pliktig medlemskap i Tråstølen Hytteeigarlag

#### Adkomstvei

Offentleg og privat.  
Gatelys langs veg.  
Privat veg som er stengt med automatisk bom  
Parkering i tunet/garasje, det er asfaltert oppstillingsplass

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Det er montert vannmåler

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

#### Om tomten

Eigande tomt

#### Tinglyste/andre forhold

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

#### Servitutter

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

#### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 700 000	2013	Gjeld kjøp av tomt

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger	06.02.2014		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.11.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.11.2024		Gjennomgått		Ja
Ferdigattest	04.03.2015	Fritidsbygg	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.03.2014	Garasje	Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	20.11.2013		Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AC6795>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

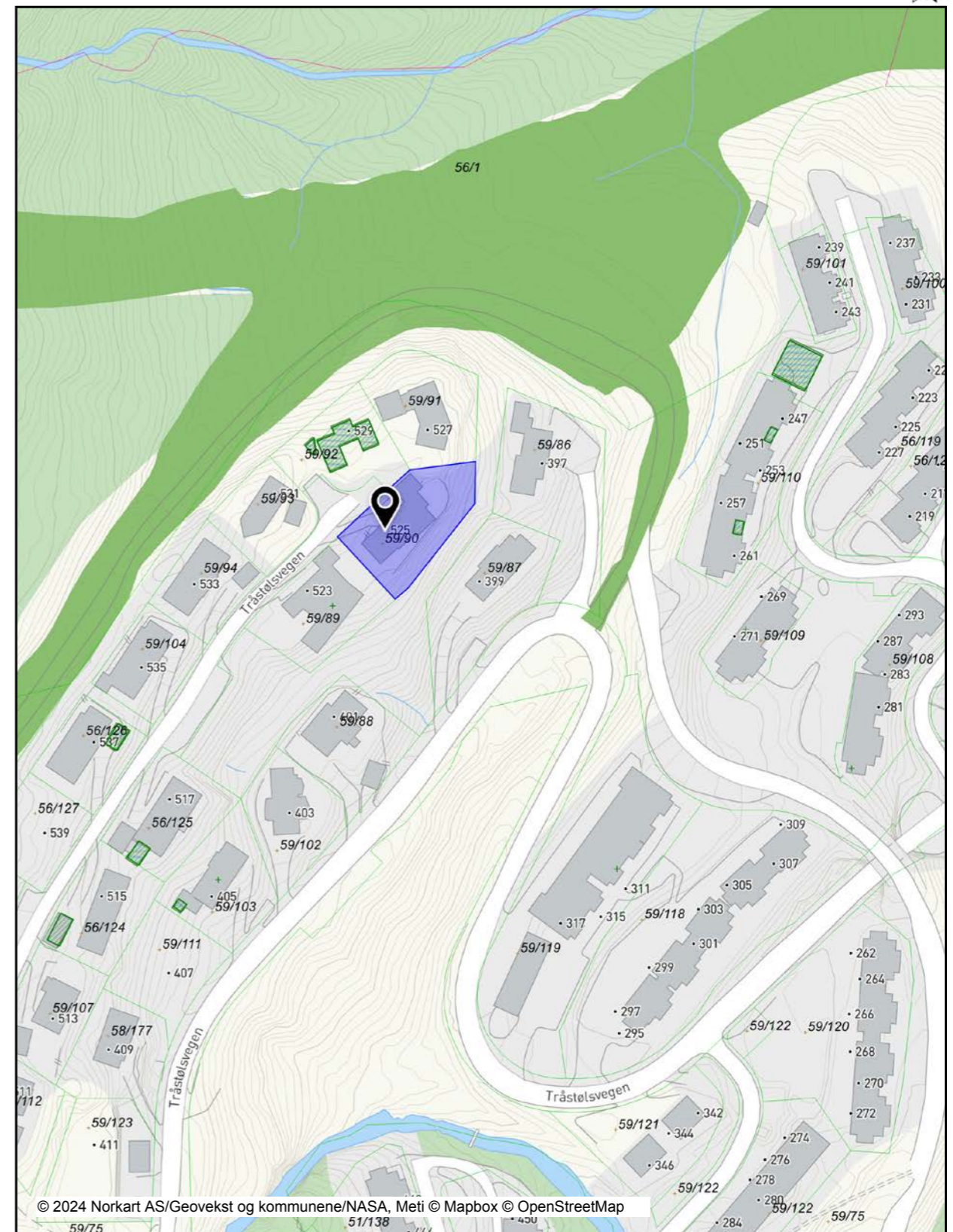


## Tråstølsvegen 525

Dato: 18.11.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

## Tegnforklaring

**Matrikelkart**

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense < 500 cm

**Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)**

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240077	
Selger 1 navn	
Nils Kristian Paulsen	
Gateadresse	
Tråstølsvegen 525	
Poststed	Postnr
SKULESTADMO	5710
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Bjørn Paulsen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Nils k Paulsen, Geir K Paulsen, Marianne S larsen
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1507240077

Initialer selger: NKP

1

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Kristian Paulsen	d39ea38c7ba47c94bb2330 0193c75f07ed787e24	11.12.2024 12:01:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

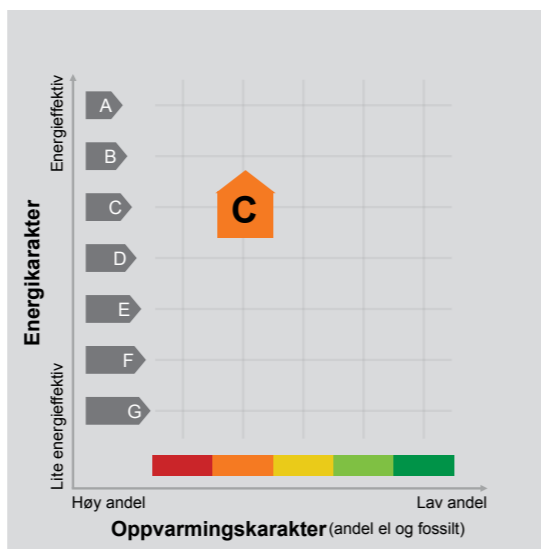
Document reference: 1507240077

Document reference: 1507240077

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Tråstølsvegen 525
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300385630
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59741
Dato	12.12.2024



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

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

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Fyr riktig med ved

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2014
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	170
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 varmelementer 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 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. Monter 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: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

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

#### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

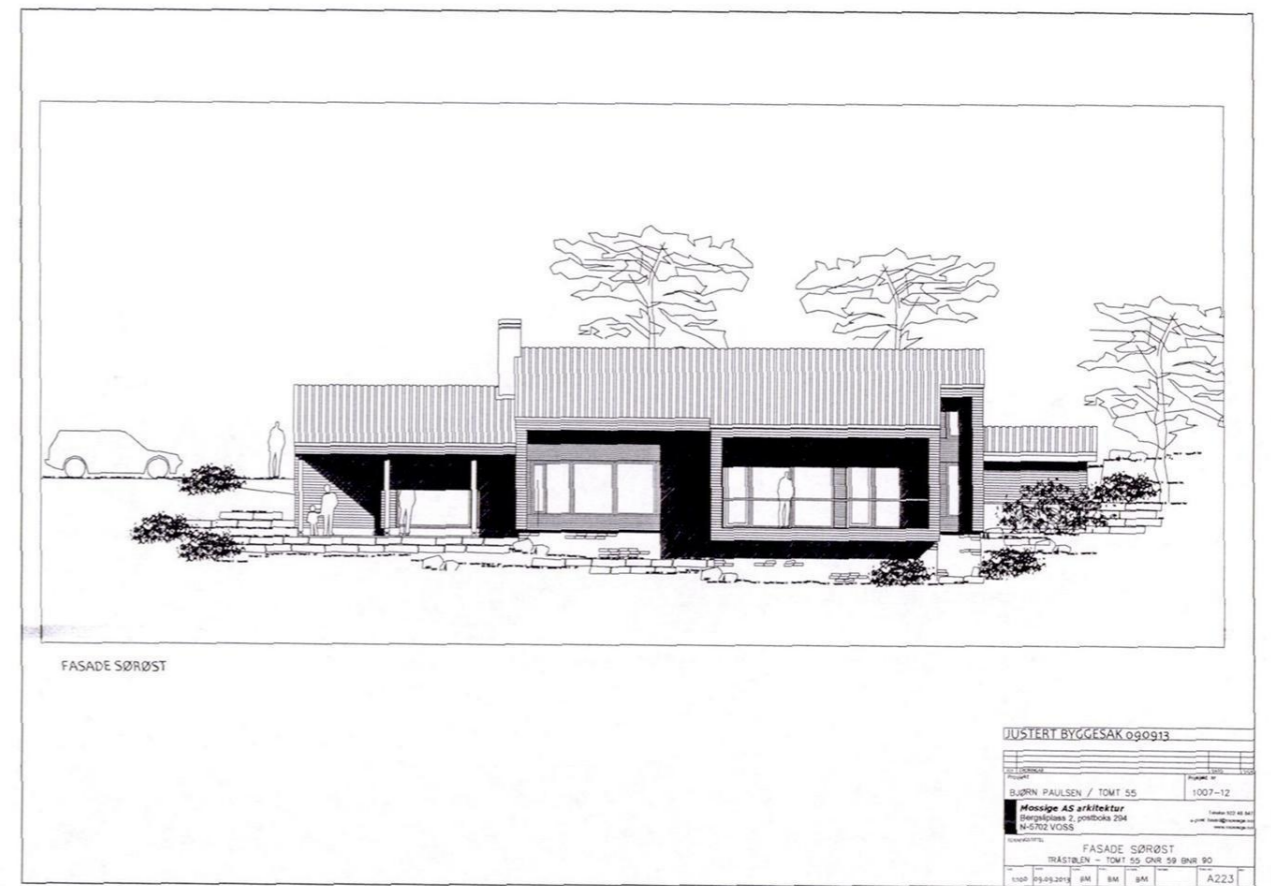
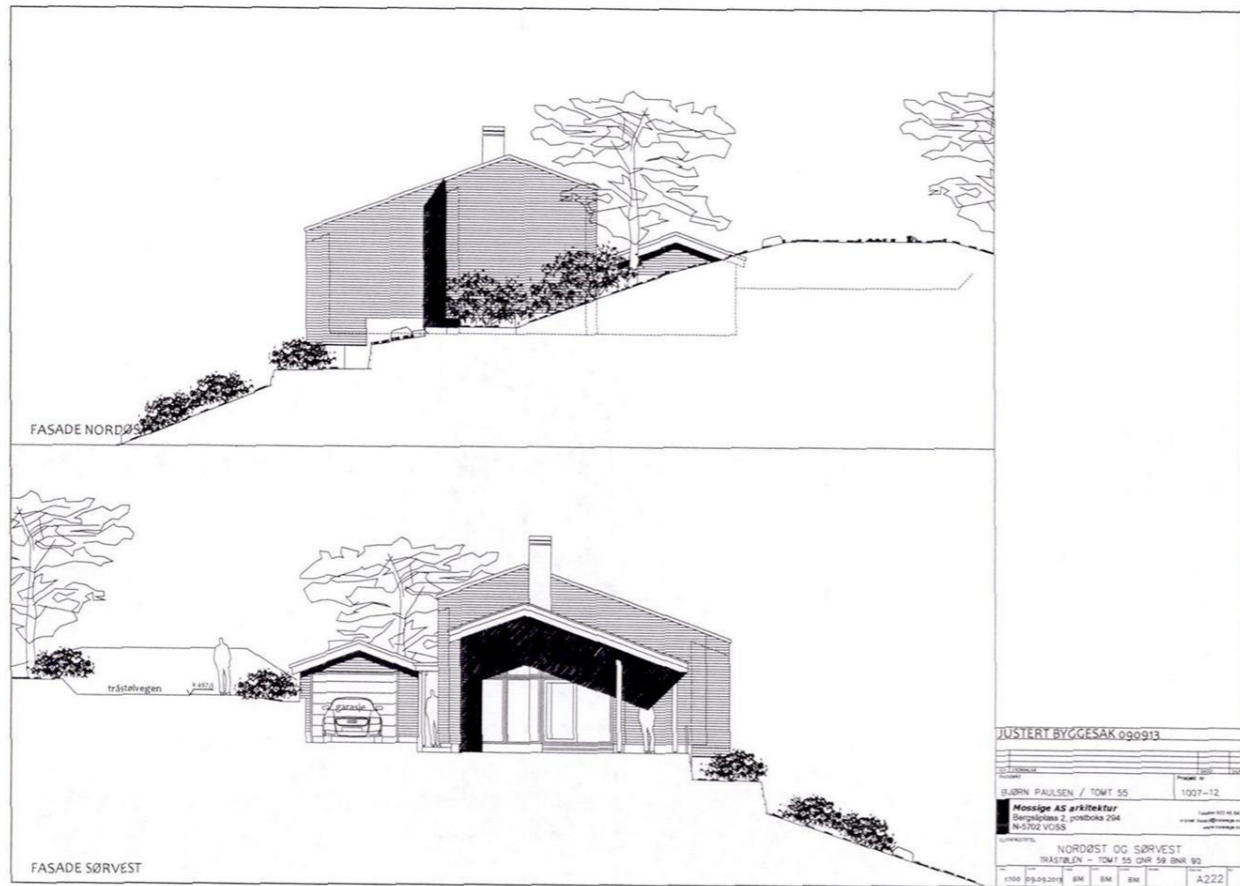
#### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

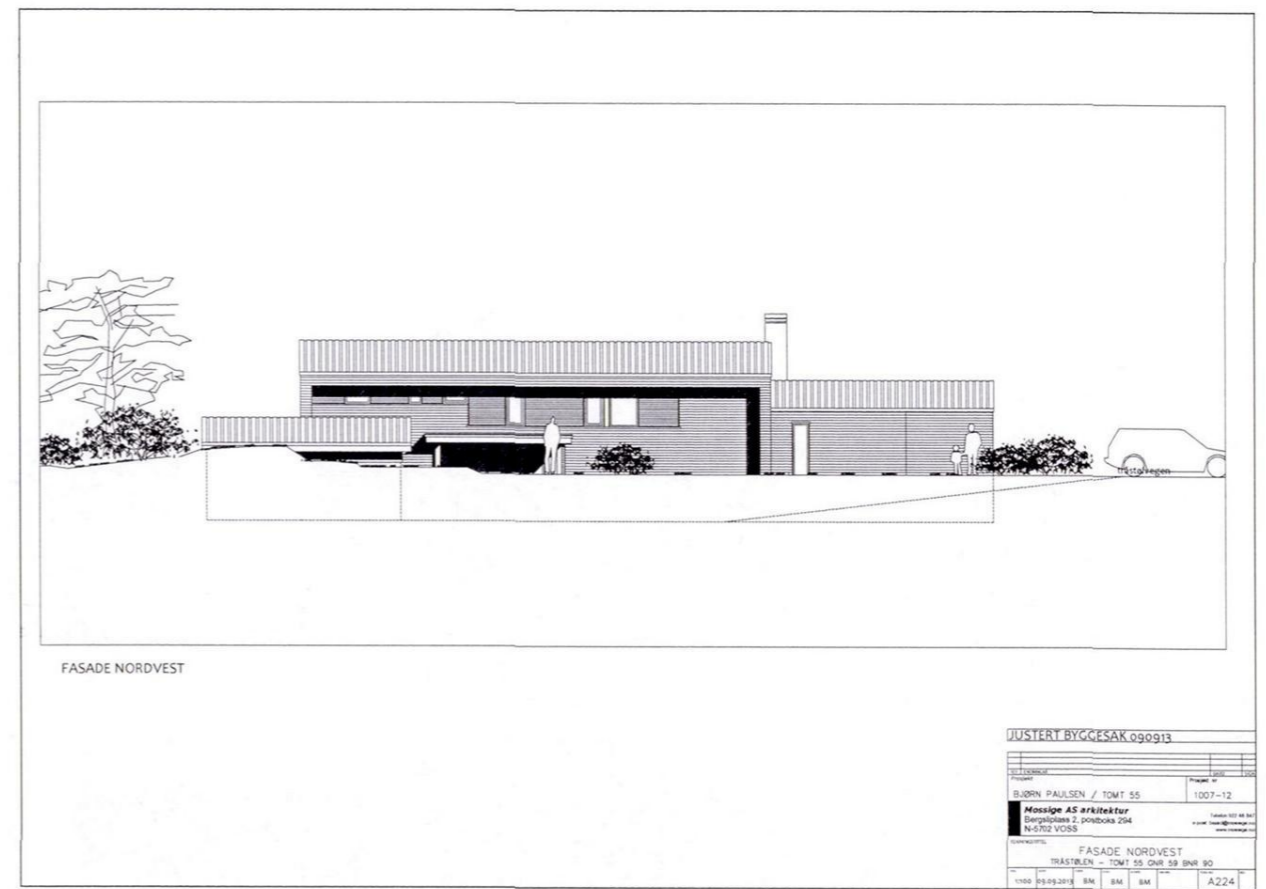
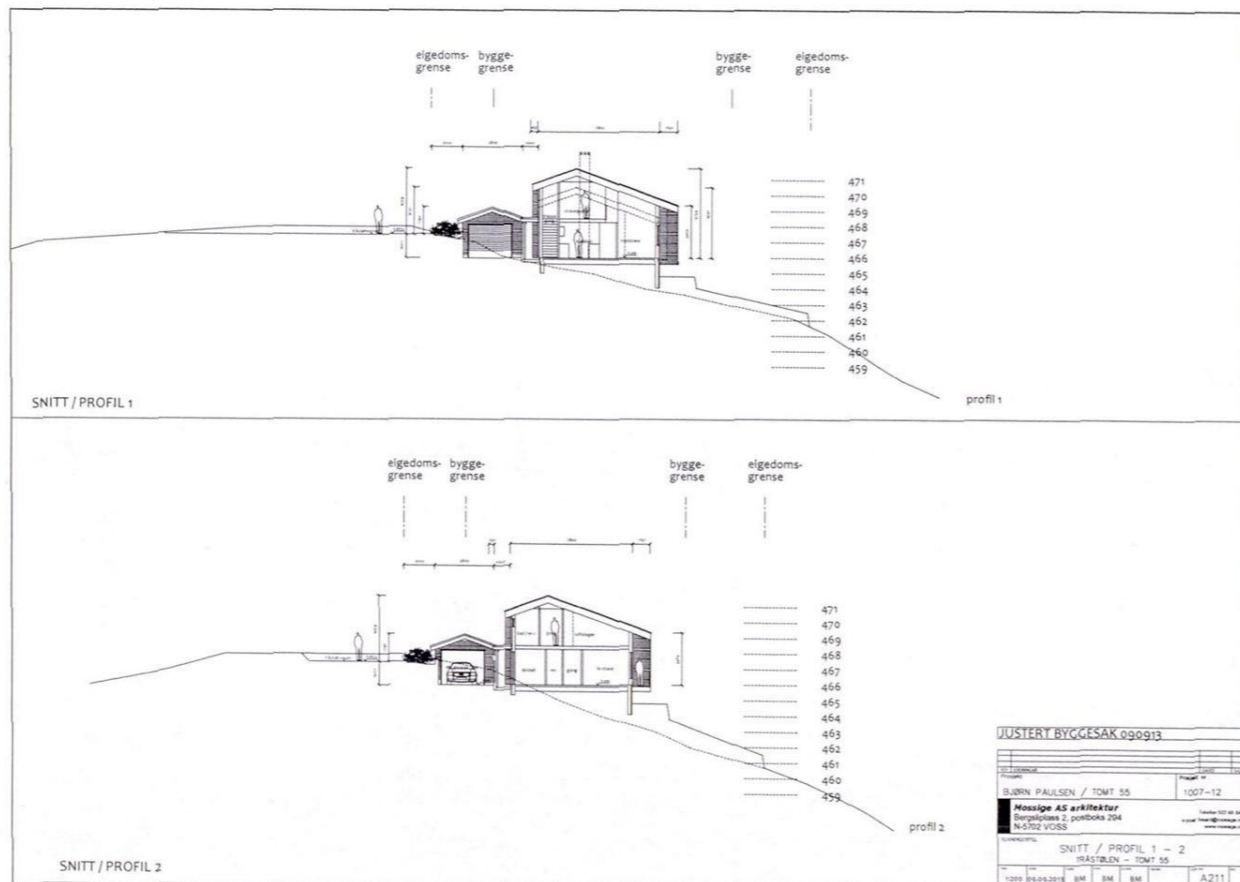
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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









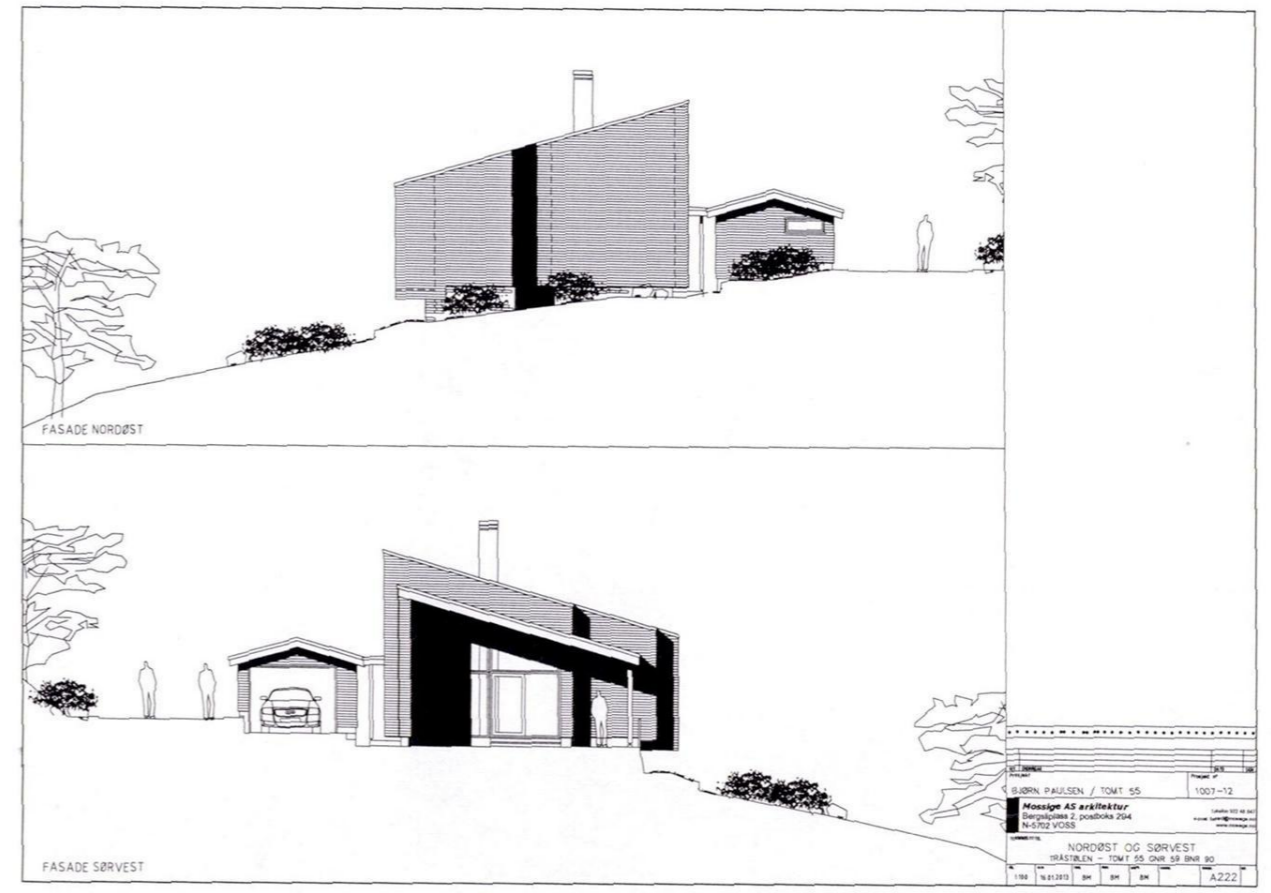
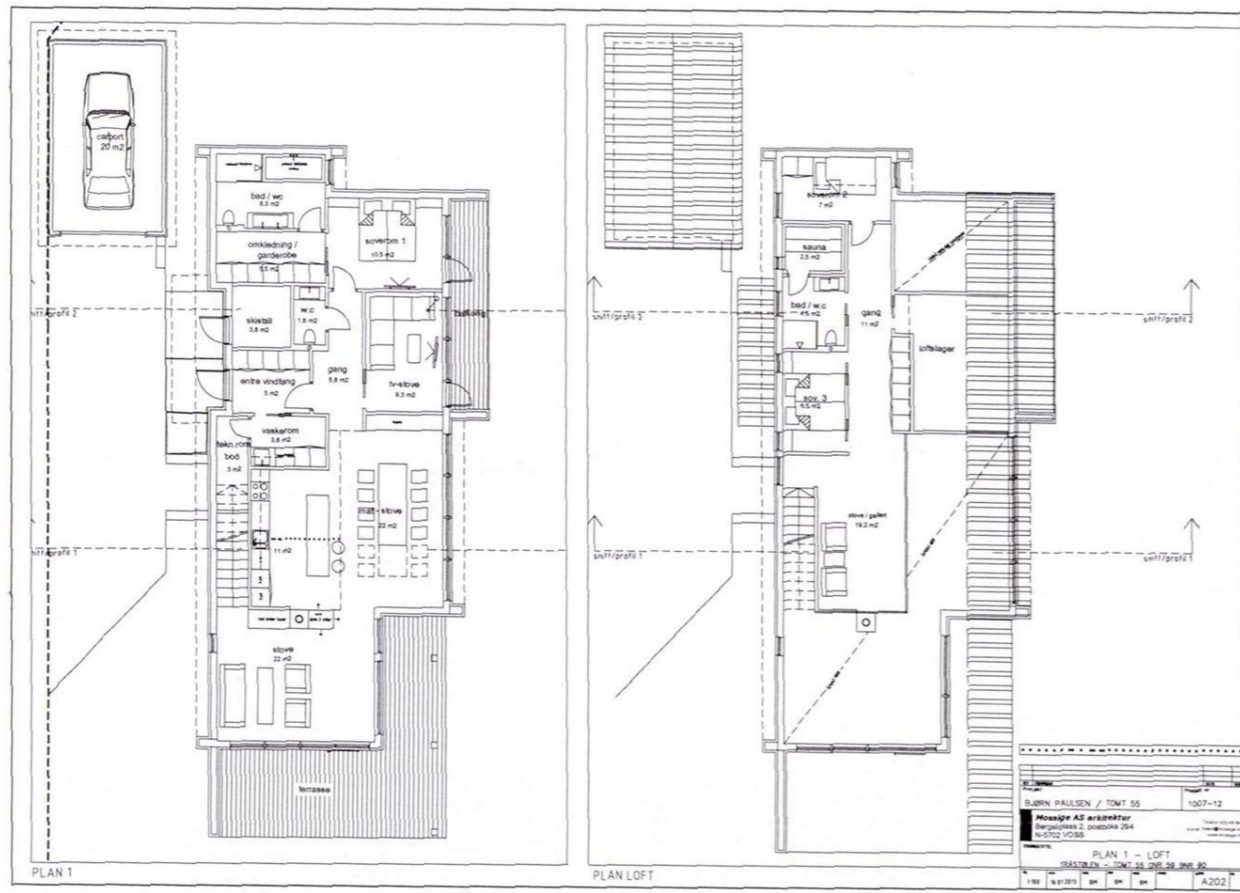
FASADE NORDVEST

EPLAN		1007-12	
BURN PAULSEN / TOMT 55			
Mossige AS arkitektur			
Bergsjøveien 2, postboks 294			
N-5702 VOSS			
FASADE NORDVEST			
TRASTØLEN - TOMT 55 DNR 59 BNR 90			
1:100	1:81203	SK	A224



FASADE SØRØST

EPLAN		1007-12	
BURN PAULSEN / TOMT 55			
Mossige AS arkitektur			
Bergsjøveien 2, postboks 294			
N-5702 VOSS			
FASADE SØRØST			
TRASTØLEN - TOMT 55 DNR 59 BNR 90			
1:100	1:81203	SK	A223





MOSSIGE AS ARKITEKTUR  
Postboks 294

5702 VOSS

Vår ref 13/201-19    Etat/ avd. TE    Saksbeh HR    Ark. GBNR 59/90    Dykkar ref.    Dato 04.03.2015

**FERDIGATTEST - NYBYGG - FRITIDSBUSTAD PÅ GNR 59 BNR 90  
TRÅSTØLSVEGEN 525  
TOMT NR 55  
FERDIGATTEST – jf. saksnr D FPL 299/13 datert 05.03.2013.**

Viser til søknad om ferdigattest motteken 19.01.2015.

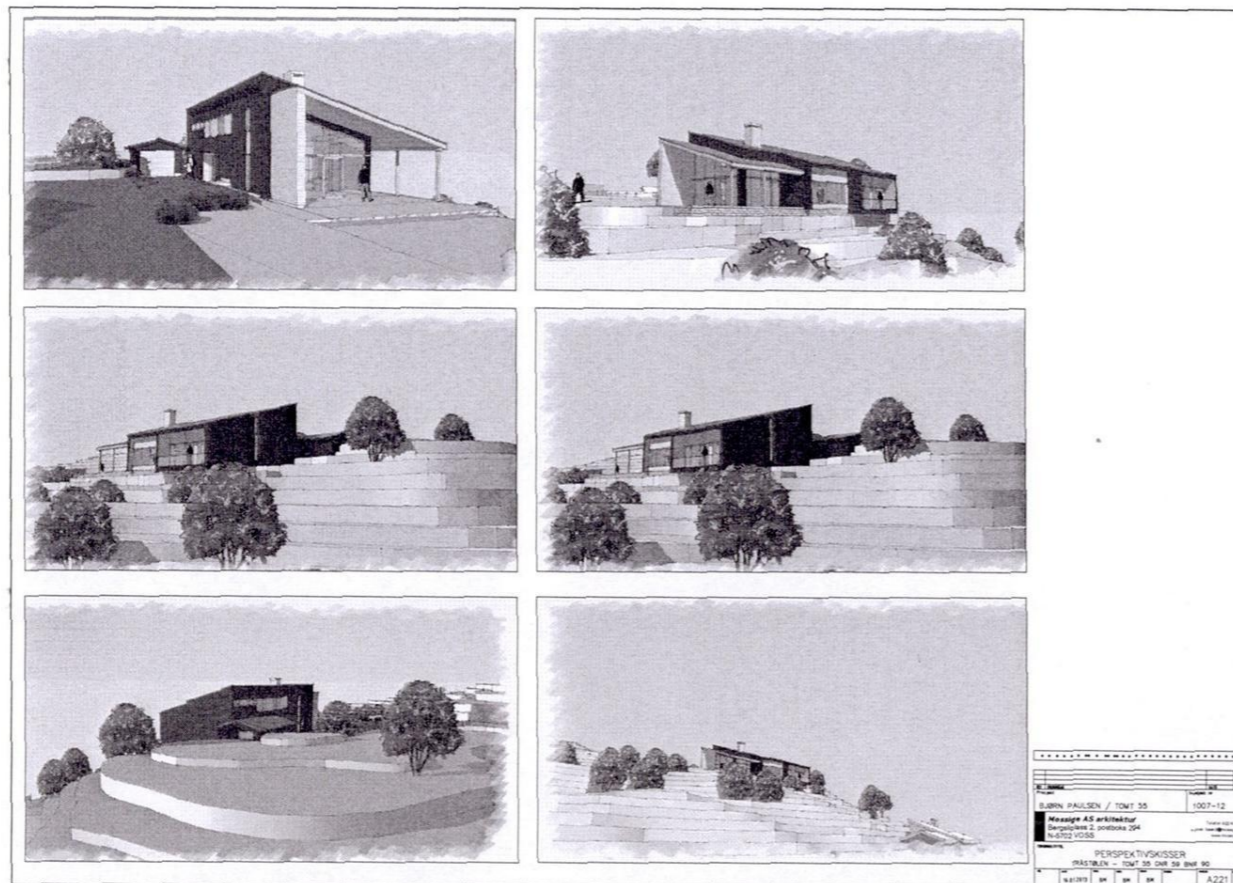
**Gjeld:**  
**sommerhus o.l.)**  
**Gnr/Bnr:**  
**Byggestad:**

**Nybygg. Fritidsbygg (hytte,**  
**59/90**  
**TRÅSTØLVEGEN 525, 5710**  
**SKULESTADMO**  
**BJØRN KRISTIAN PAULSEN**

**Tiltakshaver:**

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr
<b>ANSVSØK:</b>	Tilt.kl.1.Søkar	MOSSIGE AS ARKITEKTUR	948338254
<b>ANSVPRO:</b>	Tilt.kl.1.Bygningar og innstallasjoner	MOSSIGE AS ARKITEKTUR	948338254
<b>ANSVPRO:</b>	Tilt.kl.1.Grunn og betong og byggeteknikk	Tverberg&Sønner,Bygg meistar og Entreprenørføretning A/S	955255062
<b>ANSVPRO:</b>	Tilt.kl.1.Sanitæranlegg	E. Sjøstrøm A/S	855440482
<b>ANSVUTF:</b>	Tilt.kl.1.Grunn og betong og byggeteknikk	Tverberg&Sønner,Bygg meistar og Entreprenørføretning A/S	955255062
<b>ANSVUTF:</b>	Tilt.kl.1.Bygningar og innstallasjoner/tømrerarbeid	Frisk Gruppen A/S	912068560
<b>ANSVUTF:</b>	Tilt.kl.1.Sanitæranlegg	E. Sjøstrøm A/S	855440482

Adr.: Uttrågt. 9    Telefon:    E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no    Bankgiro:    Foretaksnr.  
Postboks 145    Sentralbord 5651 9400    Nett-adr.: www.voss.kommune.no    3201 46 70954    960 510 542  
5701 VOSS    Saksbeh.  
Telefaks: 5651 9651



Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrollokumentasjon 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.

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 plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

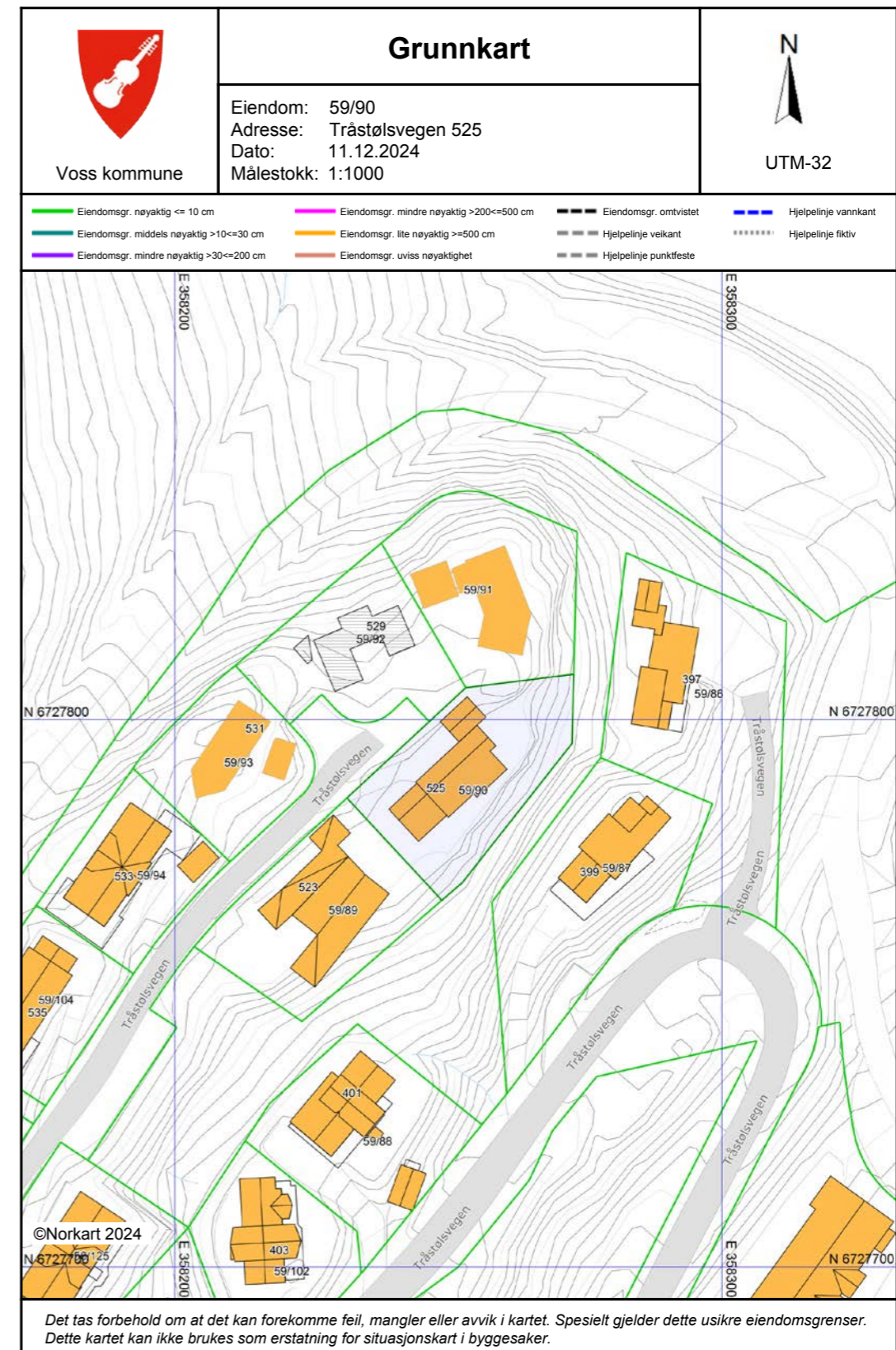
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i plan- og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 20-1.

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

Harald Rekve  
saksbehandlar

Kopi til: BJØRN KRISTIAN PAULSEN, pb. 6073, Postterminalen, 5892 BERGEN





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

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

Foreningens navn er Tråstølen Hytteeigarlag. Kontorkommunen er Voss kommune.

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

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

Fellesområder utover vei er p.t eiet av Voss Resort Prosjektutvikling AS (VRP). TH er innforstått med at hele eller deler av dette området kan bli overskjøttet, 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/overskjøttet til den enkelte eiendom (eiendommene) ved ferdigstilling av prosjektet. Vedlikehold ligger inn under TH uavhengig av formelt eierskap.

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

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

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

### § 2. Formål:

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

### §2.1 Juridisk person

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

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

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

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

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

Skader på veier og fellesanlegg utover alminnelig slitasje som den enkelte bruker påfører veiene (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 utlignete andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 7.

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

### § 4. Ordensregler / mislighold

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

### § 5. Organisering av styre i TH.

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

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

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

Det enkelte styremedlem har 1 stemme hver.

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

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

### **§5.1 Årsmøte**

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

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

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap og budsjett
3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter (kontingent)
4. Valg av revisor (en av medlemmene)
5. 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. Bli oppløsning vedtatt med ¾ flertall av alle medlemmer, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med ¾ flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas. Ved oppløsning av foreningen blir eventuelle fonds eller andre aktiva etter at all gjeld er betalt (nettoformuen), å avsette til et fond for vedlikehold av ski-og turterrenget i Bavallsområdet.

### **§ 7. Mislighold av fellesomkostninger**

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

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

## Styrets Årsberetning 2023-2024

### Tråstølen Hytteeigarlag

Org.nr: 911 647 389

#### Medlemmer

Tråstølen Hytteeigarlag har 332 medlemmer pr 30. juni 2024.

#### Styret

Styret har i regnskapsåret bestått av:

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

#### Valgkomitè

Valgkomiteen har i regnskapsåret bestått av:

Thomas Øyjordsbakken  
Kjersti Hundhammer  
Stein Bratland

#### Revisor

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

#### Styremøter

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

#### Hovedoppgaver

Styrets hovedoppgaver i perioden har vært:

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

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

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

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

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

#### **3. Forretningsfører**

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

#### **4. Veiavtale**

Dagens Veiavtale er gyldig frem til Årsmøte 2025.

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

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

#### **6. Økonomi / Likviditet**

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

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

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

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

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

Økonomi og likviditet er del av agenda på alle styremøter.

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

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

#### 7. Informasjonsflyt

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

#### 8. Sosiale relasjoner

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

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

Voss 30.6.2024

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

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

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

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

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

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

## Protokoll

### Årsmøte 2024

### Tråstølen Hytteeigarlag

Org.nr.: 911 647 389

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



4	<p><b>Budsjett 2024-2025</b></p> <p>Budsjett 2023-2024 ble gjennomgått.</p> <p>Forutsetninger lagt til grunn i Budsjett 2024-2025 ble gjennomgått.</p> <p><b>Vedtak:</b> Budsjett 2024-2025 ble enstemmig godkjent av Årsmøte. Årsavgift satt til NOK 8.000,-.</p>
5	<p><b>Valg av revisor</b></p> <p>Knut Inge Sylta har sagt seg villig til å påta seg revisoroppdraget for inneværende regnskapsår.</p> <p><b>Vedtak:</b> Knut Inge Sylta ble enstemmig valgt av Årsmøte.</p>
6	<p><b>Godtgjøring til styret og revisor</b></p> <p>Enkelte styremedlemmer har på eget initiativ lagt frem forslag til godtgjørelse til styrets leder og styrets sekretær/økonomiansvarlig for perioden 2022/2023 – etterskuddsvis godtgjørelse.</p> <p>Skriftlig innspill som var lagt ved Årsmøteinnkalling ble gjennomgått.</p> <p><b>Vedtak</b> Årsmøte godkjente følgende godtgjørelse for perioden 2023/2024 (fra Årsmøte 2023 til Årsmøte 2024):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o NOK 15.000,- til Styrets leder</li> <li>o NOK 5.000,- til sekretær/økonomiansvarlig</li> </ul>
8	<p><b>Valg av styret</b></p> <p>Følgende personer var på valg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Styrets leder, Tor Atle Drønen</li> <li>- Styremedlem, Ann Helen Linge</li> <li>- Styremedlem, Øyvind Wæhle</li> <li>- Styremedlem, Christel Villanger Håland</li> </ul> <p>Valkomiteens innstilling var:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Styrets leder, Tor Atle Drønen (2024-2025)</li> <li>- Styremedlem, Ann Helen Linge (2024-2026)</li> <li>- Styremedlem, Øyvind Wæhle (2024-2026)</li> <li>- Styremedlem, Christel Villanger Håland(2024-2026)</li> </ul> <p><b>Vedtak:</b> Følgende personer ble enstemmig valgt av Årsmøte: Styrets leder, Tor Atle Drønen (2024-2025) Styremedlem, Ann Helen Linge (2024-2026) Styremedlem, Øyvind Wæhle (2024-2026) Styremedlem, Christel Villanger Håland (2024-2026)</p> <p>Styret består etter dette av: Styrets leder, Tor Atle Drønen (2024-2025) Styremedlemmer: Trond Algrøy – 2023-2025 Nils Paulsen - 2023-2025 Øyvind Wæhle – 2024-2026 Christel Villanger Håland – 2024-2026 Ann Helen Linge – 2024-2026</p>

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

Bergen 19.9.2024

  
Remi Møvik

  
Bård Bogetoft



# Årsregnskap 2023/ 2024

## Tråstølen Hytteeigarlag

Resultatregnskap  
Balanse

Org.nr.: 911 647 389

## Resultatregnskap

### Tråstølen Hytteeigarlag

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

## Balanse

### Tråstølen Hytteeigarlag

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

## Balanse

### Tråstølen Hytteeigarlag

Egenkapital og gjeld	Note	2023/2024	2022/2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 081 789	1 329 034
Sum opptjent egenkapital		<u>1 081 789</u>	<u>1 329 034</u>
Sum egenkapital		<u>1 081 789</u>	<u>1 329 034</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 195	13 232
Sum kortsiktig gjeld		<u>56 195</u>	<u>13 232</u>
Sum gjeld		<u>56 195</u>	<u>13 232</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 137 984</u>	<u>1 342 266</u>

#### Styret i Tråstølen Hytteeigarlag

Tor-Atle Drønen styreleder	Øyvind Wæhle styremedlem	Christel Villanger Håland styremedlem
Nils Kristian Paulsen styremedlem	Trond Algørøy styremedlem	Ann-Helen Sørhus Linge styremedlem



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Tråstølsvegen 525  
5710 SKULESTADMO

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre