



aktiv.

Tråstølsvegen 179, 5710 SKULESTADMO

**Tråstølen - Lekker fritidsleilighet  
med enestående beliggenhet! Stor  
terrasse og panoramautsikt.  
Nærhet til Familieløypa.**



Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

**E-post** aleksander.lenning@aktiv.no

### Aktiv Prosjektmevling Vestland

Strandgaten 53, 5004 BERGEN. TLF. 480 81 361

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 100 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 090 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 667,-  
**Selger:** Reidar Klett  
Rune Klett

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013

**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 59, bnr. 85  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1508240190

# Tråstølen - Lekker fritidsleilighet med enestående beliggenhet! Stor terrasse og

Opplev fjelldrømmen i populære Tråstølen på Voss. Her finner du et fantastisk alpinanlegg med løyper for alle ferdighetsnivåer. I denne leiligheten har du en ypperlig beliggenhet høyt i feltet helt fremst på et høydedrag. Kort avstand til Familieløypa og fantastisk panoramautsikt. På Voss er det alltid noe gøy å finne på hele året rundt. Perfekt for småbarnsfamilien som ønsker seg et enklere liv på fjellet.

Leiligheten kort fortalt:

Enestående beliggenhet og utsikt.

Bad + badstue

Stor, utvidet terrasse som strekker seg rundt hele leiligheten

Enkel tilkomst fra parkering

Ingen utleieplikt

Svært gode muligheter for utleie, enten privat eller gjennom Voss

Resort

Mulighet for å kjøpe helt eller delvis møblert

# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	32
Om eiendommen .....	36
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	70
Energiattest .....	75
Forbrukerinformasjon .....	101
Budskjema .....	102



Stor terrasse rundt hele fronten av leiligheten.  
Perfekt for  
hyggelige stunder og bålpannekos!

# Tråstølen

Tråstølen passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen om det er på ski eller til fots. Rett utenfor døren har du et av Norges beste skianlegg, og med ekspressheisen kommer man fra 300 til 860 moh på 5 minutt. Her kan man boltre seg i 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, i tillegg til 3 barnetrek. Man har også helt utrolige off-piste muligheter, samt en stor terrengpark. Forholdene er

perfekt tilrettelagt for skilek for de minste, og utfordringer for de mer kvalifiserte. For å sikre gode snø- og skisesonger investerte Voss Resort i 2018 hele 30 millioner i snø-anlegg. Det ble bygget nytt vannbasseng på fjellet som har økt kapasiteten til snøproduksjon med over det dobbelte.

Kommer man med tog fra Bergen eller bare vil toppen av Hanguren fra sentrum så hopper man rett på gondolen som starter ved togstasjonen. På under 9 minutt så er man på toppen. Det er 9 kabiner, med plass til 34 personer i hver som tar deg helt til topps i rekordfart.

På toppstasjonen ligger også Voss sin største restaurant og afterski. Hangurstoppen Restaurant har 450 sitteplasser fordelt på to etasjer. Et stort uteområde innbyr til lunsj og afterski i solen, bør oppleves!



# Livet på fjellet

På Hangurstoppen har man et fantastisk utgangspunkt for en rekke flotte turer i fjellet. Her finner man både korte og lange turer i ulike vanskegrad. I tillegg er det mulighet for guidede turer. Om man vil helt til topps på Lønahorgi, en tur rundt Hanguren panorama, eller bare nyte utsikten fra restauranten, så er toppstasjonen et perfekt utgangspunkt. Langrennsløypene er lett tilgjengelig

og strekker seg 18 km med preparerte spor for både klassisk skigåing og skøyting. Det er lett adgang til løypene med heis eller gondol.

Skulle ikke dette være nok, ligger Voss ski- og tursenter 15 minutter unna med et imponerende

langrenns-eldorado for store og små, samt lysløype og rulleskibane. Voss Resort har afterski i skisesongen i den flotte restauranten på toppen av Hanguren.

Ellers har Voss et godt kulturtilbud og et aktivt uteliv. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, koselige kafeer og serveringsteder og kino.

Er man glad i å bade så er Vossabadet åpent hver dag hele året, veldig populært for både store og små. Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling fjellklatring, terrengsykling, vindtunnel, bading i elv og vann, utebasseng, treningssenter, festivaler samt mangfold av luftsportsaktiviteter. Her er det noe for

alle hele året.

Berre Voss è Voss.

Ønsker du å leie ut deler av året hjelper Voss Resort med dette. De organiserer og administrerer en utleieordning for alle hytte/leilighetseierne som ønsker dette. Ingen utleieplikt. De siste års erfaring fra drift av denne type virksomhet i Bavallstunet fritidssenter har gitt svært god avkastning til eierne.

På Voss er det aktiviteter som passer for alle, og det er gøy å finne på året rundt.

Voss er virkelig en helårsdestinasjon!

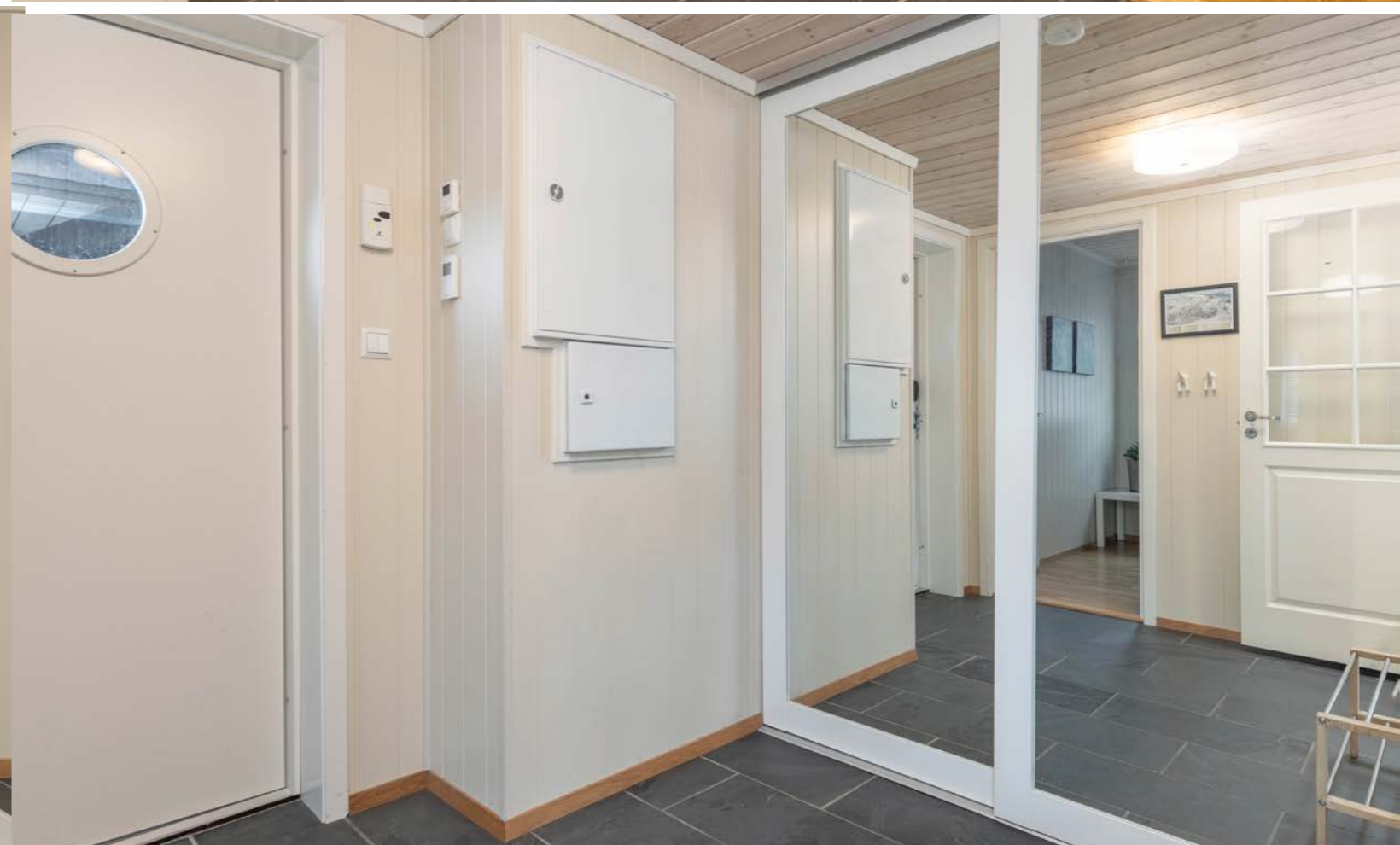
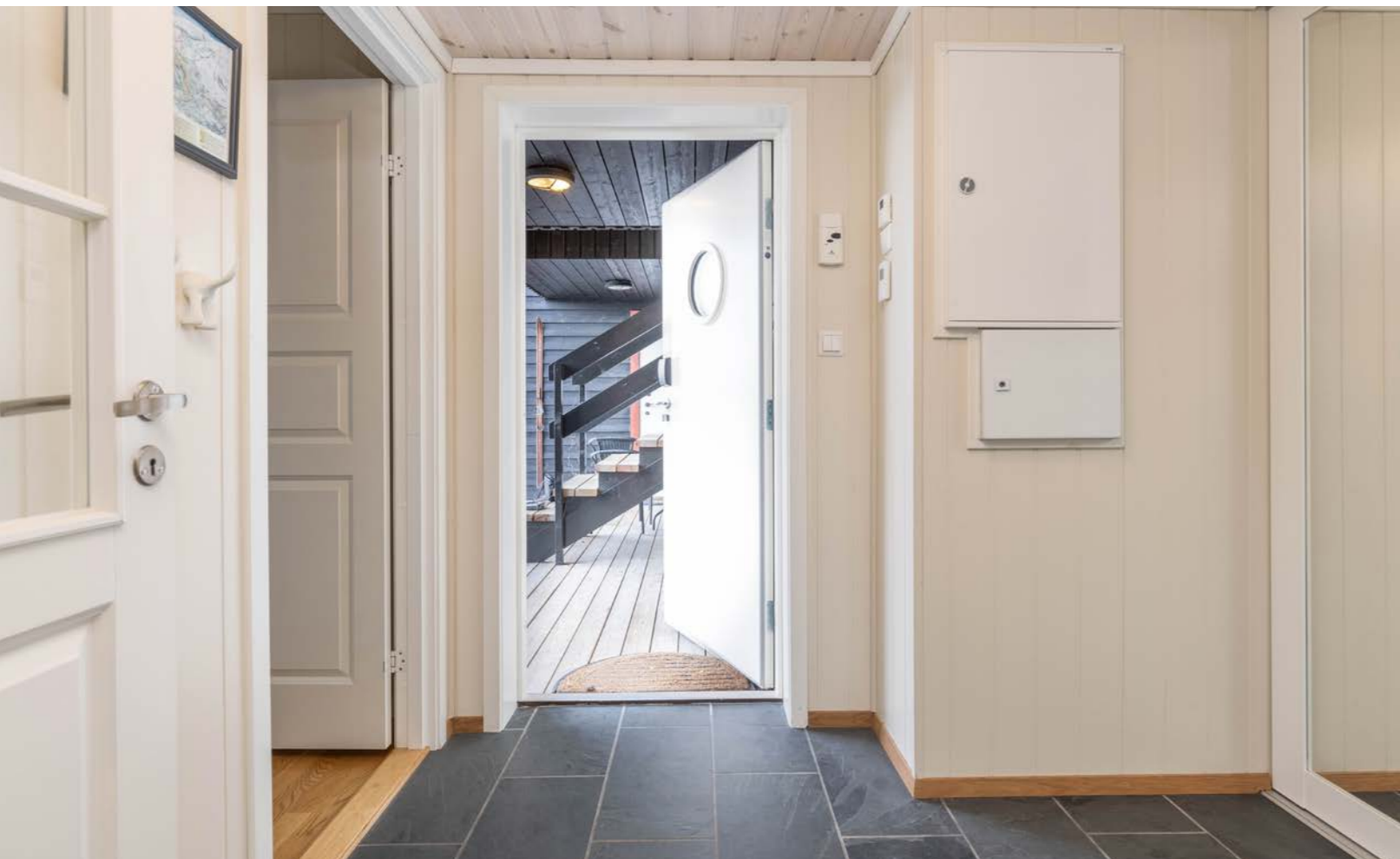




# Velkommen inn!

Du møtes av en flislagt og romslig entré, med skyvedørgarderobe for oppheng av yttertøyet.

Sportsbod like utenfor inngangsdøren.





# Stue

Romslig stue med åpen kjøkkenløsning. God plass til å innrede med stor sofagruppe og spisebord. Her kan hele familien samles! Utgang fra stuen til den fantastiske terrassen.





Vannbåren gulvvarme og rentbrennende peisovn sørger for en lun og god stemning i leiligheten, også på de kaldeste dagene!





# Kjøkken

Stilrent kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal. Moderne gråfarge og slette fronter som gir et rent og tidsriktig inntrykk. Det er god skap- og benkeplass, så her har du finarbeidsforhold.







# Bad

Romslig og helfliset bad med tidløse farger. Inngang til badstue fra badet.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i sportsboden like utenfor inngangsdøren.







## Hovedsoverom

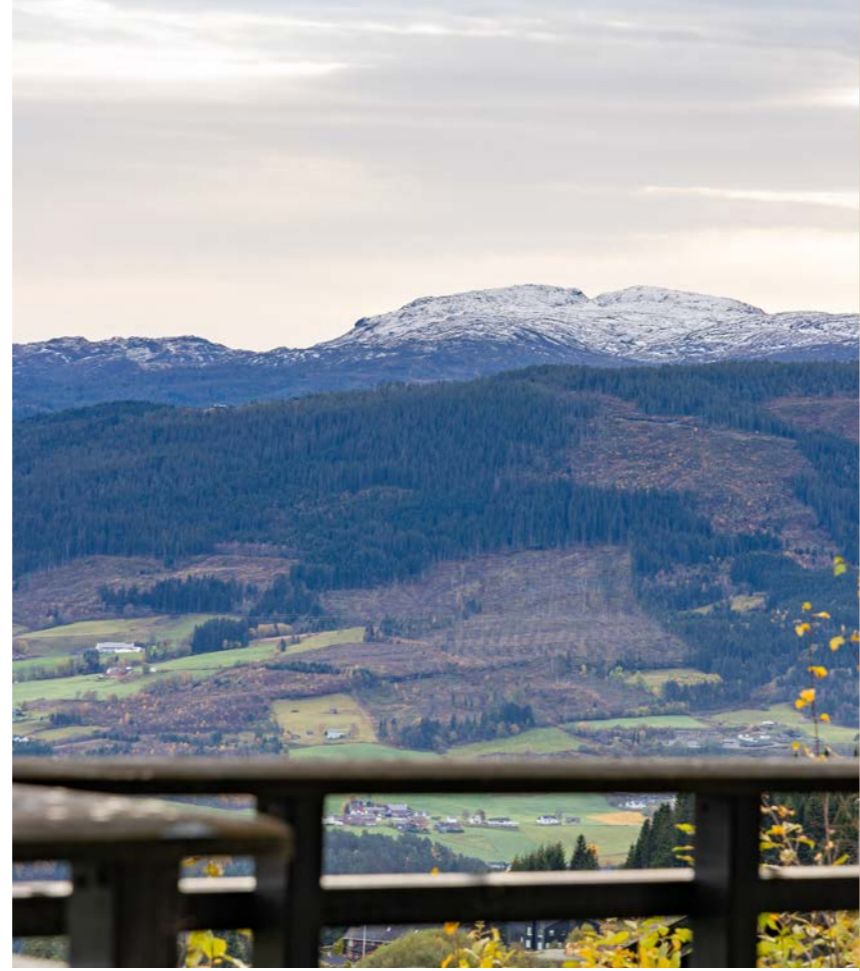
Leilighetens største soverom er 7,7 kvm og innredet med dobbeltseng. Her kan du våkne til flott utsikt og morgensol.



# Soverom 2

# og 3

Rommene er hhv. 6,2 og 7,0 kvm. Begge er innredet med familiekøyeseng.





## Sportsbod/Teknisk rom

Like utenfor inngangsdøren er en praktisk bod. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og god oppbevaringsplass.



# Plantegning

Tråstølen 179



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

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

### Tomtetype

Eiet

### Beliggenhet

Fritidsboligen har en meget flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Tråstølen på Voss.

Leiligheten har en ypperlig posisjon midt i alpinanlegget. Her bor du fremst på et høydedrag med fantastisk panoramautsikt og kort avstand til Familieløypa.

Området passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen om det er på ski eller til fots. Rett utenfor døren har du et av Norges beste skianlegg, og med ekspressheisen kommer man fra 300 til 860 moh på 5 minutt. Her kan man boltre seg i 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, i tillegg til 3 barnetrek. Man har også helt utrolige off-piste muligheter, samt en stor terrengpark. Forholdene er perfekt tilrettelagt for skilek for de minste, og utfordringer for de mer kvalifiserte.

For å sikre gode snø- og skisesonger investerte Voss Resort i 2018 hele 30 millioner i snø-anlegg. Det ble bygget nytt vannbasseng på fjellet som har økt kapasiteten til snø-produksjon med over det dobbelte. Det er også investert i nye lysanlegg for å tilrettelegge flere løyper til kveldskjøring.

Kommer man med tog fra Bergen eller bare vil toppen av Hanguren fra sentrum så hopper man rett på den helt nye gondolen som starter ved togstasjonen. På under 9 minutt så er man på toppen ved den nye toppstasjonen på Hanguren. Det er 9 kabiner, med plass til 34 personer i hver som tar

deg helt til topps i rekordfart.

På toppstasjonen ligger også Voss sin største restaurant og afterski. Hangurstoppen Restaurant har 450 sitteplasser fordelt på to etasjer. Her får du servert hjemmelaget mat av lokale råvarer. Menyen endres hver dag, er prega av det enkle og rustikke, med gode smaker så her er mye å glede seg til. Store vindusflater i restauranten gir nydelige utsiktsforhold i allslags vær! Ett stort uteområde innbyr til lunsj og afterski i solen, bør oppleves!

På Hangurstoppen har man et fantastisk utgangspunkt for en rekke flotte turer i fjellet. Her finner man både korte og lange turer i ulik vanskegrad. I tillegg er det mulighet for guida turer. Om man vil helt til topps på Lønahorgi, en tur rundt Hanguren panorama, eller bare nyte utsikten fra restauranten, så er toppstasjonen et perfekt utgangspunkt.

Langrennsløypene er lett tilgjengelig og strekker seg 18 km med preparerte spor for både klassisk skigåing og skøyting. Det er lett adkomst til løypene med heis eller gondol. Skulle ikke dette være nok, ligger Voss ski- og tursenter 15 minutter unna med et imponerende langrenns-eldorado for store og små, samt lysløype og rulleskibane.

Voss Resort har afterski i skisesongen i den flotte restauranten på toppen av Hanguren. Ellers har Voss et godt kulturtilbud og et aktiv uteliv. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, koselige kafeer og serveringsteder og kino. Er man glad i å bade så er Vossabadet åpent hver dag hele året, veldig populært for både store og små.

Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, terrengsykling, vindtunnel, bading i elv og vann, utebasseng, treningssenter, festivaler samt mangfold av luftsportsaktiviteter.

Her er det noe for alle hele året. Berre Voss è Voss.

Ønsker du å leie ut deler av året hjelper Voss Resort med dette. De organiserer og administrerer en utleieordning for alle hytte/leilighetseierne som ønsker dette. Ingen utleieplikt. De siste års erfaring fra drift av denne type virksomhet i Bavallstunet fritidssenter har gitt svært god avkastning til eierne.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består av fritidsboligbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Patrick Bang;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

TAKSTOBJEKTET

4-roms selveier fritidsbolig (leilighet) i byggets underetasje.

Terrasse rundt leiligheten.

Sportsbod / teknisk rom på 3,6 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

Fritidsboligen (leiligheten) har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Forøvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

### EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov puk. Grunnmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lektet ut med liggende enkeltfals kledning samt. stående dobbelfals panel. Beiset overflatebehandling.

Tak:

Saltak med tresperrer.

Taktekking med torv.

Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast.

Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hall (6,2 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv, panelplater på vegger og panel i himling. Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap.

Brannalarmpanel.

Soverom 1 (6,2 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.

Soverom 2 (7,7 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.

Soverom 3 (7,0 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.

Stue/kjøkken (27,4 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling. Utgang til terrasse.  
Vedovn.

Gang (3,2 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.

Bad (6,2 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling.

Badstue (1,6 m<sup>2</sup>)  
Belegg på gulv (m/tremmer), panel på vegger og i himling.

Sportsbod / teknisk rom (3,6 m<sup>2</sup>)  
Belegg på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.  
Inneholder:  
Ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør -i-rør, fordelerstamme til vannbåren varme samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Plastsluk og avtrekksventil ihimling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.  
Rør-i-rør.  
Varmtvannsbereder på 194 liter.  
Vannbåren varme.  
Balansert ventilasjon.  
Sikringssskap med automatsikringer.  
Brannalarmsentral.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at de tidligere har hatt skjeggkre i leiligheten. Det ble oppdaget for en del år siden. Selger satte umiddelbart i gang tiltak som ble gjennomført over tid. Det er nå flere år siden vi sist observasjon av skjeggkre i leiligheten.

#### Innhold

Hall (6,2 m<sup>2</sup>), Soverom 1 (6,2 m<sup>2</sup>), Stue/kjøkken (27,4 m<sup>2</sup>), Gang (3,2 m<sup>2</sup>), Soverom 2 (7,7 m<sup>2</sup>), Soverom 3 (7,0 m<sup>2</sup>), Bad (6,2 m<sup>2</sup>), Badstue (1,6 m<sup>2</sup>).

Utvendig sportsbod / teknisk rom (3,6 m<sup>2</sup>)

#### Standard

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:

Utvendig dør - Sportsbod  
Panelt dør.

Vurdering av avvik:  
Dør er treg å åpne/låse.

Konsekvens/tiltak:  
Det bør gjøres lokal justering.

BAD - Overflater gulv  
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Svakt/begrenset fall i nedsenket dusjnisse.

Konsekvens/tiltak:  
Våtrommet fungerer med dette avviket

Forhold som har fått TG3:  
Ingen forhold har fått TG3.

#### 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.

Det kan være aktuelt å selge eiendommen helt eller delvis møblert, og med medfølgende innbo. Konferer med megler angående hva som kan medfølge.

Hvitevarer  
Hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd  
Det er innlagt fiber fra Voss Fiber til leiligheten.

#### Parkering

Seksjonen disponerer 1 umerket parkeringsplass på felles parkeringsplass.

Forsikringselskap  
IF

Polisenummer  
SP5633111.1.2

#### Radonmåling

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

## Energi

#### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i hall, stue/kjøkken og på bad. Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg. Rentbrennende ildsted i stue/kjøkken.

#### Info strømforbruk

Oversikt siste års strømforbruk:  
2020: 7647 kWh  
2021: 11041 kWh  
2022: 11050 kWh  
2023: 8303 kWh  
2024: 6835 kWh til og med 02.10.24

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Oransje

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 990 000

**Kommunale avgifter**

Kr 6 420

**Kommunale avgifter år**

2024

**Eiendomsskatt**

Kr 2 752

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 962 500

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Årlig velavgift**

Kr 8 000

**Velforening**

Tråstølen Hytteeigarlag

**Tilbud lånefinansiering**

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

**Boenheten****Eierbrøk**

71/748

**Felleskostnader inkluderer**

1.000,- kr per år til vedlikeholdsfond. 7.000,- per år til Tråstølen Hytteeigarlag for brøyting og vedlikehold/ drift av vei. Betalingen til Tråstølen Hytteeigarlag skal øke til 8.000,- per år.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 667

**Andel fellesformue**

Kr 6 400

**Andel fellesformue dato**

07.10.2024

**Sameiet****Sameienavn**

Sameige 3 Nedre Tråstølen

**Organisasjonsnummer**

813637782

**Om sameiet**

Veldrevet sameie bestående av 10 eierseksjoner.

**Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

**Forretningsfører****Forretningsfører**

Reidar Klett

**Offentlige forhold****Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 59, bruksnummer 85, seksjonsnummer 4 i Voss kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4621/59/85/4:

16.05.2014 - Dokumentnr: 393857 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2014 - Dokumentnr: 393857 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2013 - Dokumentnr: 72939 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/748

16.05.2014 - Dokumentnr: 393857 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2015.

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

16.11.2015.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Privat vei som driftes av Tråstølen Hytteeigarlag.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbolig.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tiltatt, med gode inntjeningsmuligheter gjennom Voss Resort. Det siste årene har det vært stor etterspørsel etter utleieobjekter og det har gitt god avkastning for utleierne. Kontoret i Bavallstunet organiserer dette. Det finnes flere ulike utleiemodeller som kan tilpasses etter ditt behov. Dette er en svært god mulighet til å realisere hyttedrømmen på Voss.

Denne tjenesten omfatter følgende:

- Markedsføring av utleie
- Booking
- Inn-/utsjekk
- Administerer og gjennomfører renhold og vedlikehold.
- Kontroll av fritidsboligen i utleieperioden.
- Utbetaling til eiere er fra 50% til 65% ut i fra hvilken modell en ønsker å være med på.
- Utleien utbetales etterskuddsvis en gang per mnd.

En står helt fritt til å leie ut privat eller gjennom Voss Resort. Ingen utleieplikt.

Ta kontakt med megler for mer informasjon om utleieordningen.

## Kontraksgrunnlag

### **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/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsopppdrag  
3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
99 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 990 (Omkostninger totalt)  
111 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
114 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 104 190 (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 100 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Oppdragsansvarlig**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

#### **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

Aktiv Prosjektmegling Vestland AS, Strandgaten 53  
5004 BERGEN  
Tlf: 480 81 361

#### **Salgsoppgavedato**

17.10.2024

# Tilstandsrapport

🏠 4-roms selveier fritidsbolig (leilighet)  
📍 Tråstølsvegen 179, 5710 SKULESTADMO  
📖 VOSS kommune  
# gnr. 59, bnr. 85, snr. 4



Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2024    Rapportdato: 15.10.2024    Oppdragsnr.: 20932-2167    Referansenummer: XK1694

Autorisert foretak: Bang Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang    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.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bangtakst.no  
979 16 572





## 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

### TAKSTOBJEKTET

4-roms selveier fritidsbolig (leilighet) i byggets underetasje.  
Terrasse rundt leiligheten.  
Sportsbod / teknisk rom på 3,6 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

Fritidsboligen (leiligheten) har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Forøvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

### EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

#### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong.

#### Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lektet ut med liggende enkeltfals kledning samt stående dobbelfals panel. Beiset overflatebehandling.

#### Tak:

Saltak med tresperrer.  
Taktekking med torv.  
Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast.  
Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium.

#### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Hall (6,2 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.  
Skyvedørgarderobe.  
Sikringsskap.  
Brannalarmpanel.

#### Soverom 1 (6,2 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.

#### Soverom 2 (7,7 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.

#### Soverom 3 (7,0 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.

#### Stue/kjøkken (27,4 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.  
Utgang til terrasse.  
Vedovn.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

#### Gang (3,2 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.

#### Bad (6,2 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Badstue (1,6 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv (m/tremmer), panel på vegger og i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Sportsbod / teknisk rom (3,6 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.

#### Inneholder:

Ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør, fordelerstamme til vannbåren varme samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Plastsluk og avtrekksventil i himling.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Vannbåren varme.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannalarmsentral.

### OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i hall, stue/kjøkken og på bad.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Rentbrennende ildsted i stue/kjøkken.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

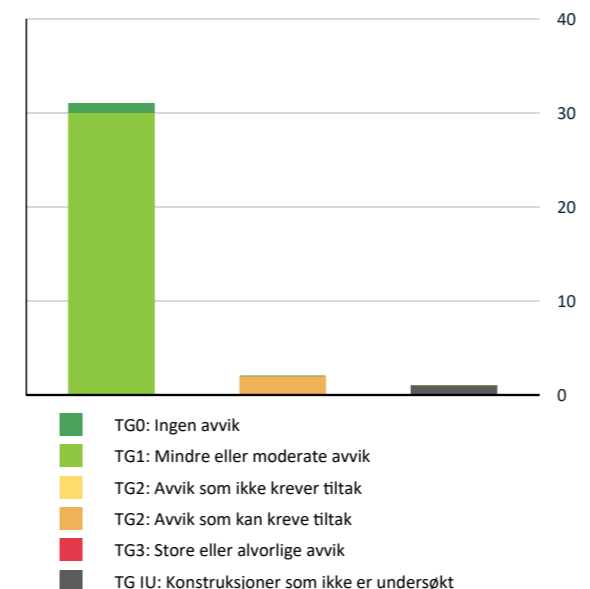
[Gå til side](#)

### 4-roms selveier fritidsbolig (leilighet)

- 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.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppdraget er utført som nøkkelbefaring.

### Oppsummering av avvik

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

### 4-roms selveier fritidsbolig (leilighet)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dør til sportsbod / teknisk rom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad (6,2 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS SELVEIER FRITIDSBOLIG (LEILIGHET)



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Standard**  
Fritidsboligen (leiligheten) har normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

**Vedlikehold**  
Fritidsboligen (leiligheten) er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med torv.  
Undertak av antatt kryssfiner, papp og knotteplast.

**Merk:**  
Det var ikke tilkomst for kontroll av hele taket.

**Vedlikehold:**  
Det må påregnes å legge ny torv eller fylles opp med jord som tilsåes langs mønet og andre steder hvor torvlaget har seget. Normalt intervall er vanskelig å anslå, men normalt sett hvert 10-20 år.

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

**Vedr. levetid:**  
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

#### Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lektet ut med liggende enkeltfals kledning samt stående dobbelfals panel. Beiset overflatebehandling.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon med tresperrer.

#### Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmner.

**Merk:**  
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

**Vedr. levetid:**  
Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene (merk at punkterte glassruter kan være vanskelig å avdekke).

#### Dører

Ytterdør i fabrikkmalte trekarmner med isolerglassfelt.

Dørlåssystem fra Ving card.

Sidehengslet balkongdør med isolerglass i fabrikkmalte trekarmner.

#### Dør til sportsbod / teknisk rom

Panelt dør.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:

- Dør er treg å åpne/låse.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

- Det bør gjøres lokal justering.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser rundt hele fritidsboligen på bakkeplan.

Terrassebord av impr. materialer og rekkverk med spiler.

### INNENDIG

#### Overflater

**Observasjoner:**  
Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

**Merk:**

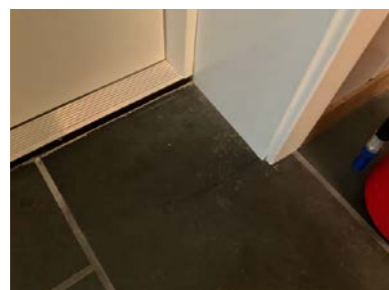
## Tilstandsrapport

Sprekk i en flis v/inngangsdør. Forholdet gis lokalt TG2.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv på grunn i betong. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling, uten å avdekke avvik utover standardens krav.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme.

### Radon

Det er ukjent om bygget er oppført med radonsperre eller annen kompensierende løsning.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe:  
Elementpipe.

Ildsted:  
Rentbrennende ildsted med glassfront.

Merk:  
Mindre rennemerke v/sotluke. Eier opplyser at feier har vært på tilsyn i senere tid, hvor det ikke ble avdekke avvik.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra soverom 4, uten å avdekke unormale forhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45,2% ved en temperatur på 21,0 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.



### TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører. Glassdør til stue/kjøkken fra hall.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og dusj med innfelbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i kasse på vegg.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Svakt/begrenset fall i nedsenket dusjnise.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i kasse på vegg.

## UNDERETASJE > BAD (6,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjone vender mot kjellervegg/terreng.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (27,4 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med blandebatteri. Belysning under overskap. Det er montert komfyrvakt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator fra Rørshetta.

Øvrige hvitevarer fra AEG.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (27,4 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

## SPECIALROM

## UNDERETASJE > BADSTUE (1,6 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv (m/tremmer), panel på vegger og i himling.

Inneholder:

Sittebenker i to nivåer, badstuovn og vegglampe. To lufteventiler. Glassdør.



## UNDERETASJE > BADSTUE (1,6 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 1 Teknisk anlegg

Badstuovn fra Tylo.

Badstuovn er kun enkelt, visuelt kontrollert.

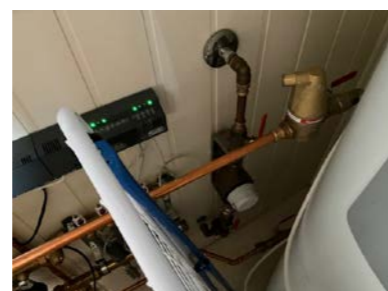
## Tilstandsrapport



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert i bod / teknisk rom.



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Varmtvannstank

Kombibereider fra Høiax på 90/200 liter (kappe/forbruk).

Modell: DMK 300 Forbruk

Effekt: 3kW

Det er montert fast el-tilkobling til bereder. Avrenning til sluk i rommet ved evt. lekkasje.

Opplysninger fra eier:

Vi har hatt kontroll på varmtvannsbereider som hadde for lite trykk. Det ble samtidig kontrollert og justert innstillinger for varme i gulv som har vannbåren varme. Arbeidet ble gjort av firma som bygget VVS anlegget (Stanghelle Rørleggerfirma).

Vedr. beredertype:

Bereideren er dobbelmantlet og benyttes til vannbåren varme/gulvvarme, samtidig som den leverer varmtvann til forbruk. Ekspansjonstank fra Cubex på 8 liter tilknyttet bereder.

Et ekspansjonskar er et kar, eller en tank, som er koblet til varmtvannsbereideren. (Eller på vannbårne varmeanlegg). Hensikten med karet er å gi ekstra plass til vannet som utvider (ekspanderer) seg når det blir varmet opp, og å jevne ut trykk. Ekspansjonskaret må kontrolleres jevnlig iht. leverandørens anbefalinger.



#### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hall, stue/kjøkken og på bad.

## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap/svakstrømskap er plassert i hall.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler med fjernavledning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 10 kurser på 15A.

Opplysninger fra eier:

Eltilsyn i 2014.

#### BELYSNING

Vanlig belysning.

#### Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

#### Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merkt at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



### 1 TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat. Leiligheten er tilkoblet brannsentral.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av drenering. Vurdering er basert på alder.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong.

### TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

En må være oppmerksom på at store deler av Bavallen er markert som: "Potensielt skredfareområde" i følge NGU sine aktsomhetskart for snøskred.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra antatt rundt byggeår.

Vurdering er utelukkende gitt på bakgrunn av antatt alder.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

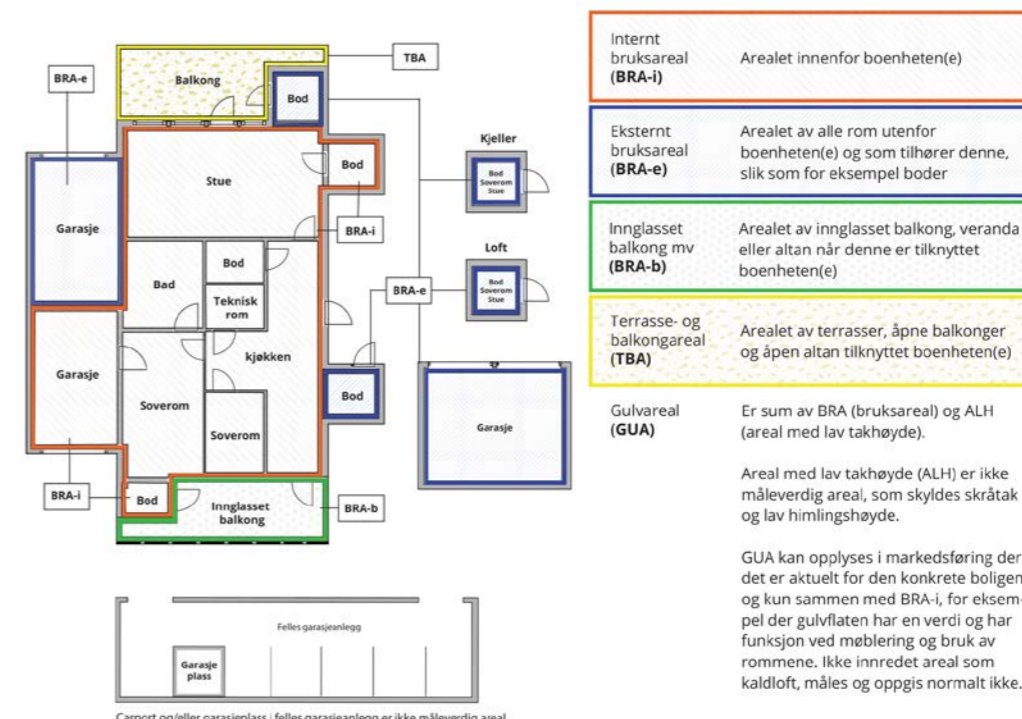
## Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



## 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

### 4-roms selveier fritidsbolig (leilighet)

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	68	4		72	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall (6,2 m <sup>2</sup> ), Soverom 1 (6,2 m <sup>2</sup> ), Stue/kjøkken (27,4 m <sup>2</sup> ), Gang (3,2 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (7,7 m <sup>2</sup> ), Soverom 3 (7,0 m <sup>2</sup> ), Bad (6,2 m <sup>2</sup> ), Badstue (1,6 m <sup>2</sup> )	Sportsbod / teknisk rom (3,6 m <sup>2</sup> )	

#### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

#### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

#### TAKHØYDER

Ca. 2,40 meter (målt i stue/kjøkken).

#### GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

#### 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
4-roms selveier fritidsbolig (leilighet)	68	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	59	85		4	2427 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

#### Adresse

Tråstølsvegen 179

#### Hjemmelshaver

Klett Reidar, Klett Rune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Tråstølen ligger midt i Voss Resort, Ca. 1 time og 15 minutter fra Bergen sentrum er man i Vestlandets største skibygd og Voss Resort sitt fantastiske skianlegg. Her er det aktiviteter hele året i umiddelbar nærhet for både store og små. Rett utenfor døren finner man et av landets beste skianlegg, og med Ekspressheisen kommer man fra 300 til 820 moh. på 5 min. Her kan man boltre seg i 40 km preparerte alpintløyper i ulike vanskelighetsgrader og i tillegg er det 3 barnetrekk. Forholdene er perfekt tilrettelagt for skilek for de minste og utfordringer for de mer kvalifiserte. Hver dag i hele vintersesongen blir 18 km langrennsløyper preparert med spor for klassisk skigåing og for skøyting. Det er lett adkomst med ski-inn, ski-ut fra tomten. Voss Resort Bavallstunet har afterski i vinterperioden og servering hele året.

Voss har i tillegg et bredt aktivitetstilbud hele året, alt fra 9 hulls golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, bading i elv og vann samt et mangfold av luftsportaktiviteter. Voss har også en rekke velkjente festivaler og arrangement rettet mot barn, ungdom og voksne. Mest kjent er fotballturneringen Voss Cup, Ekstremспортveko, Vossa Jazz, Smalahovesleppet, Osafestivalen og Worldcup freestyle.

Bygden har i tillegg et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud, i tillegg til ulike restauranter og barer.

### Adkomstvei

Privat vei. Det er en bom som kun i hovedsak hytteeierne på Tråstølen har adgang til. Bommen åpnes med mobiltelefon eller bombrikke.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med grusede områder samt plen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2013

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	SP5633111.1.2			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befarng		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport 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 Rapportens sammendrag 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 tilstandsrapport 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.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrader:** 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 måleverdige, 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/måleverdige 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK1694>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Prosjektmebling Vestland	
Oppdragsnr.	
1508240190	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Klett	Reidar Klett
Gateadresse	
Tråstølsvegen 179	
Poststed	Postnr
SKULESTADMO	5710
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalnr.	SP5633111.1.2

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RK, RK

1

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

Initialer selger: RK, RK

2

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Tilleggs kommentar

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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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.

Document reference: 1508240190

Document reference: 1508240190

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Klett	c083e201d306087ec4d3ab bd3310b91134d33c14	09.10.2024 10:34:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

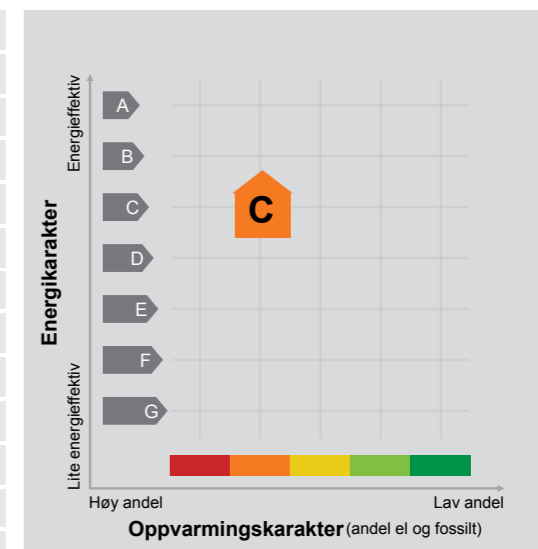
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Klett	59770f2d8bc4b3e312b2360 33455e225794ad359	07.10.2024 08:56:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1508240190

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



Adresse	Tråstølsvegen 179
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300333713
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35210
Dato	07.10.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk 10 131 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 131 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## 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.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## 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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tiltak utendørs**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**

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 inneklima 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.

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2013
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	72.9
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 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: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av 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: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Voss kommune

Byggesak

Referanse  
15/03383-2

Dato  
16.11.2015

Arkitektbruket ANS

Postboks 123

5701 Voss

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

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

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr
ANSVSØK:	K1 1.	ARKITEKTBRUKET ANS	974346990
ANSVPRO:	Arkitektur, situasjonsplan, plassering og brannkonsept, kl 3	ARKITEKTBRUKET ANS	974346990
ANSVPRO:	Grunn- og betongarbeid, byggeteknikk, kl 1	HEMRE BYGG	979597959
ANSVPRO:	Sanitærarbeid, kl 1	STANGHELLE RØRLEGGERFIRMA AS	994279041
KONTROLL PRO:	Grunn- og betongsarbeid, geoteknikk, konstruksjonstryggleik, kl 3	ARKITEKTBRUKET ANS	974346990
ANSVUTF:	Tiltaket forutan sanitærarbeid, kl 1	HEMRE BYGG	979597959

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

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

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

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

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

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Foretaksregisteret	Side
Voss kommune	Uttrågata 9, Voss	56 51 94 00	960510542	1 av 2
Postboks 145	E-post		Bankkonto	
5701 VOSS	postmottak@voss.kommune.no		3201 46 70954	

Med helsing  
Voss kommune  
Byggesak

Stefan Karlstrøm  
fagleiar byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:

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

Voss kommune  
Kommunalavdeling for tekniske tenester  
**Reguleringsføresegner**  
**P-ID 2010013 Nedre Tråstølen 1- detaljreguleringsplan**

Utarbeidd av: Arkitektbruket ANS v/Sigbjøen Dugstad  
Reguleringsføresegner dat. 30.03.2011 endret 21.06.2011  
Plankart dat 30.03.11 endret 12.09.11  
Vedtatt i Voss kommunestyre 24.11.11, sak 80/11

Sign.: *Arvid Rongen*

**Arkivsak i Voss kommune: 10/1722**  
**Sakstittel: Nedre Tråstølen 1 - detaljregulering**  
**Planident: 10013**

**Saksbehandlar i Voss kommune: Berit Marie Galaaen**

Sign.: *B.M.G.*

**Saksbehandling:**

- Kunngjering om oppstart av planarbeid 21.12.10
- Forslag til planomtale og føresegner dat. 30.03.11, sist endret 21.06.11 og plankart dat 30.03.11 endret 12.09.11
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn den 23.06.11, sak 73/11
- Utlegging til offentleg ettersyn frå 02.07.11 til 13.08.11
- Innstilling frå FPL om godkjent plan den 12.10.11, sak 108/11
- Vedtak i Voss kommunestyre om godkjentplan den 24.11.11, sak 80/11
- Kunngjering av godkjendplan - Hordaland avisa den 03.12.11

**Pkt. 1 Generelt**

- 1.1 Reguleringsplan for Bavallen F1 og F2 vart vedtatt i Voss kommunestyre den 28.08.08. Planen er delt inn i fleire felt, og før utbygging kan ta til i eit område skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for utbyggingsområda. Fylgjande plan omfattar Nedre Tråstølen I og legg til rette for 52 fritidsbustader.. Konsentrert.
- 1.2 Plankart og føresegner utgjer til saman planen.  
Planen omfattar område F i reguleringsplanen.
- 1.3 Det regulerte området er, i medhold av Plan- og bygningslova (pbl) § 12-5, avsett til fylgjande føremål:

Voss kommune – Vedtak dato 24.11.11

**Bygnad og anlegg, § 12-5, 1. ledd**

- Fritidsbustader - konsentrert
- Fritidsbustader – konsentrert / næring / tjenesteyting
- Leikeplass
- Uteopphald
- Renovasjon

**Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5, 2. ledd**

- Veg
- Anna veggrunn – teknisk anlegg.

**Grønstruktur, § 12-5, 3. ledd**

- Grønstruktur

**Omsynssoner, § 12-6.**

- Frisikt

**Pkt. 2 Felles for Delområde 1, 2a, 2b og 3.**

2.1 I området kan det førast opp inntil 52 stk. fritidsbustader. Største tilletne bruksareal BRA pr. eining er 160 m<sup>2</sup>. Samla BRA for alle einingane i feltet er max. 4 800 m<sup>2</sup>.

I tillegg kan det førast opp uthus og anlegg for garasje og parkering. Garasjeanlegg skal byggjast samla for fleire hytteeininger og det kan byggjast 1 garasjeplass pr. hytteeining. Det er ikkje tillate med frittstående uthus. Unntak er uthus i tilknytning til serviceavdelingen i delområde 2b. Uthus kan byggjast saman med garasjeanlegg.

2.2 Grad av utnytting:	Hytteeininger:	4 800 m <sup>2</sup> BRA
	Uthus/garasje/parkering: 30 m <sup>2</sup> x 52 stk. =	2 600 m <sup>2</sup> BRA
	Totalt	<u>7 400 m<sup>2</sup> BRA</u>

Felles parkeringsanlegg/buer lagt til kjellar skal ikkje reknast med i m<sup>2</sup> BRA. (utnyttingsgraden).

2.3 Fritidsbustader skal plasserast innafor byggegrensene. Garasje/biltekkja og uthus kan plasserast utafor byggegrensene.

2.4 Fritidsbustad skal tilkoplast offentleg vatn- og avlaupsnett. I uthus er det ikkje tillatt å installera avlaup eller uttak for vatn. Avfall skal plasserast i felles miljøstasjon.

2.5 Det skal setjast av minst 1,5 bilparkeringsplassar pr. fritidsbustad. 2,5 % av plassane skal vera tilpassa rørslehemma.

2.6 Bygningar skal planleggjast og førast opp med vekt på høg estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet.

Takflater skal vera skråstilt. Tak med einssidig fall skal ha takfall med terrenget. Takvinkel skal vera mellom 15 og 34 grader. Mindre delar av bygningen kan ha anna vinkel og anna form.

Maximal synleg grunnmurshøgde (sålehøg) i hus med sokkeletasje og bakvegg under terreng skal vera 80 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i sokkeletasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur.

Maximal synleg grunnmurshøgde i hus utan sokkeletasje skal vera 120 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i hovedetasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur.

2.7 Takflater skal vera tekt med torv, tre eller skifer. Bygningane skal vera kledd med stein eller trematerialar. Trekledning skal behandlast med beis i brun, svart, grå eller stå utan overflatebehandling. Listverk kan ha anna farge. Utvendig fargesetjing skal skjje etter ein samla plan for kvart delfelt.

2.8 Terrassar på bakken skal i utgangspunktet byggjast utan rekkverk. Der det av tryggleikssyn trengs sikring skal rekkverksløyisinga byggemeldast. Fritidsbustader skal ikkje ha altan og rekkverk som dekker heile hyttefronten mot dalen. Det kan ikkje setjast opp gjerde rundt hyttene. Heller ikkje flaggstong, skilt, portalar, parabolantennar, badestampar, e.l.

2.9 Oppvarming av fritidsbustadane skal vera ved vassboren varme + pipe og lukka eldstad for biobrensel.

2.10 Tekniske anlegg og stikkvegar til bygningar kan leggjast på tilgrensande eigedomar og tilgrensande delområde innafor planavgrensinga. Like eins skråningar og skjæringar i tilknytning til desse anlegga.

2.11 Terrengmurar skal utførast som tørrsteinmurar eller betongmurar som er forblenda med naturstein.

2.12 3 stk. leikeplassar skal ha eit minimumsareal på 100 m<sup>2</sup> kvar.

2.13 Byggjesøknad kan fremjast samla for heile planområdet eller for kvart enkelt delområde. Søknaden skal innehalda utomhusplan og terrengsnitt i målestokk

1 : 500. Arkitekturprosjektering av bygningar og situasjonsplan og kontroll av arkitekturprosjektering av bygningar og situasjonsplan skal utførast av firma med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Situasjonsplanen skal visa:

- plassering av hus i plan med med takplan som viser møneretning.
- høgdeplassering av kvart hus og terrenghøgder ved inngang og rundt bygningane.
- høgdeplassering av biloppstillingsplassar med avkøyrsløp.
- terrengplanering og terrengmurar med høgder.
- handtering av overvatn.
- leikeareal og grøntareal.

#### **Pkt. 3 Delområde 1**

Bygningar kan vera i 2 etasjar pluss hems/loft med målbart areal på max. 30 % av underliggjande etasje. 1. etasje skal vera sokkeletasje med bakvegg under terreng.

Maksimal mønehøgde for bygningar vist i illustrasjonsplanen:

- Bygningar 1.1 – 1.5: cote 429,5
- Bygningar 1.6 – 1.9: cote 435,0
- Bygningar 1.10 – 1.12: cote 424,0
- Bygningar 1.13 – 1.21: cote 422,0
- Bygningar 1.22 – 1.23: cote 430,0

#### **Pkt. 4 Delområde 2a**

Bygningar kan vera i 2 etasjar pluss hems/loft med målbart areal på max. 30 % av underliggjande etasje.

Maksimal mønehøgde for bygningar vist i illustrasjonsplanen:

- Bygningar 2.3 – 2.6: cote 430,0

#### **Pkt. 5 Delområde 2b**

I tillegg til fritidsbustader kan området innehalda sals- og serveringslokale og lokale for fellesfunksjonar i tilknytning til fritidsbustadane.

Voss kommune – Vedtak dato 24.11.11

Bygningar kan vera i 3 etasjar pluss hems/loft med målbart areal på max. 30 % av underliggjande etasje. Det kan i tillegg vera nedgraven kjellar.

Maksimal mønehøgde for bygningar vist i illustrasjonsplanen:

- Bygningar 2.1 – 2.2: cote 435,0

#### **Pkt. 6 Delområde 3**

Bygningar kan vera i 3 etasjar pluss hems/loft med målbart areal på max. 30 % av underliggjande etasje. Det kan i tillegg vera nedgraven kjellar.

Maksimal mønehøgde for bygningar vist i illustrasjonsplanen:

- Bygningar 3.1 – 3.3: cote 439,0
- Bygningar 3.4 – 3.11: cote 445,0

#### **Pkt. 7 Leikeplassar**

Leikeplass 1, 2 og 3 er felles nærleikeplassar for kringliggjande fritidsbustader.

#### **Pkt. 8 Uteopphald**

Området er felles uteareal for fritidsbustadane. Området kan og nyttast til uteservering og andre utadretta aktivitetar i skianlegget.

#### **Pkt. 9 Renovasjon**

I området for renovasjon kan det setjast opp bosscontainerar og det kan byggjast bosshus. Bosskur kan leggjast i grensa mot “Anna vegareal”.

Området er felles for heile planområdet.

Det kan setjast trafokiosk på området.

#### **Pkt. 10 Veg**

Veg-16 er tilkomstveg for heile planområdet.

Veg-17 er snuhammar og tilkomstveg for Delområde 2a og 2b.

#### **Pkt. 11 Grønstruktur**

Det er høve til skjødse av vegetasjon i området.

#### **Pkt. 12 Omsynssone – frisikt.**

Sonen for frisikt i vegkryss skal vera fri for hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegplan.

Voss kommune – Vedtak dato 24.11.11

**Pkt. 13 Gjerding.**

Det er ikkje tillate å gjerda inn eiga tomt i områda for fritidsbustader. Det er høve til å gjerda inn heile eller naudsynte delar av planområdet som vern mot beitande dyr.

**Pkt. 14 Rekkefylgjekrav.**

14.1 Før det vert gjeve bruksløyve til fritidsbustad nr. 1 skal minst 1 nærleikeplass vera opparbeidd.

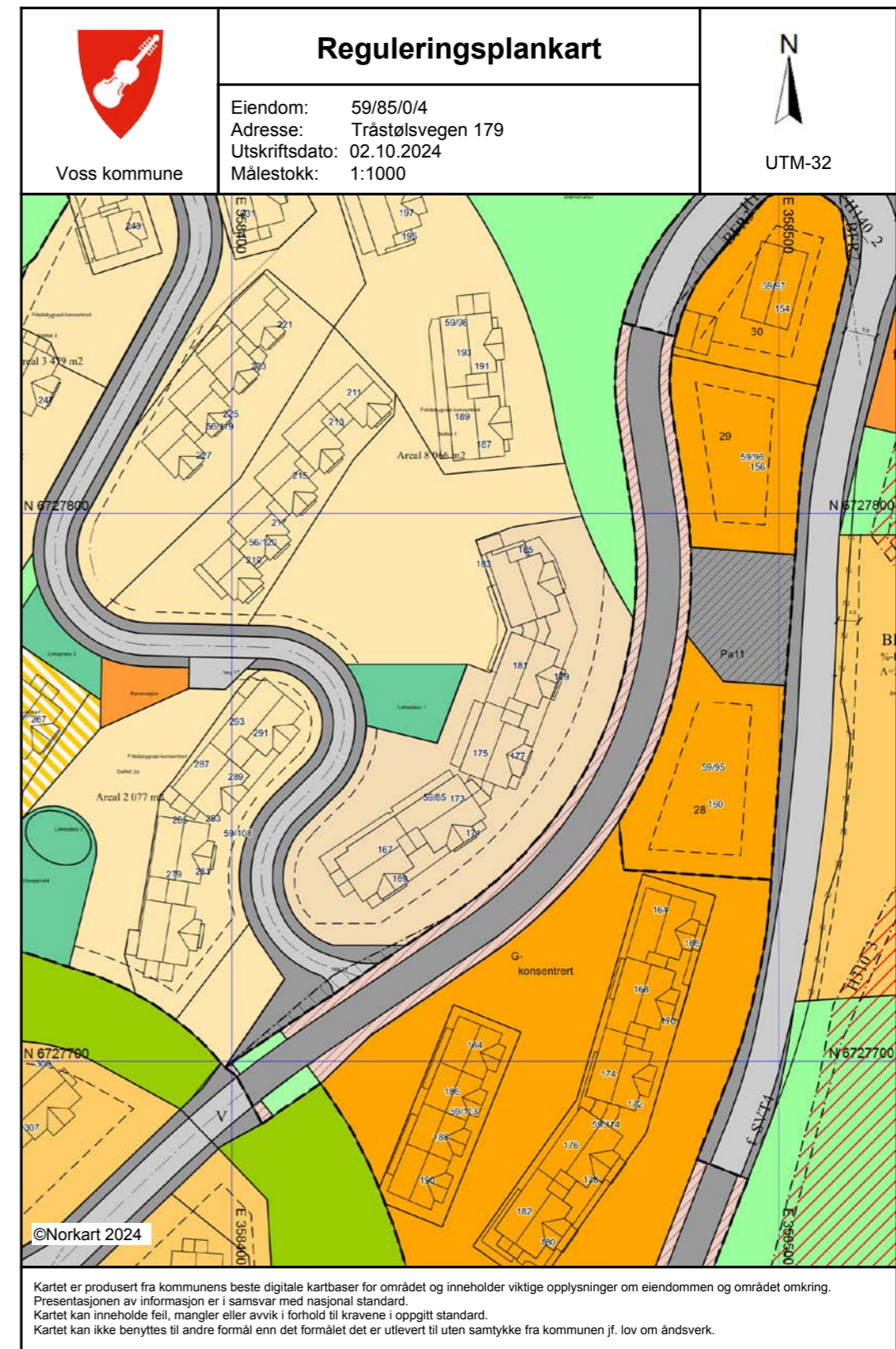
Før det vert gjeve bruksløyve til fritidsbustad nr. 22 skal minst 2 nærleikeplassar vera opparbeidde.

Før det vert gjeve bruksløyve til fritidsbustad nr. 35 skal minst 3 nærleikeplassar vera opparbeidde.

14.2 Parkeringsplassar skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til tilleggande fritidsbustader.

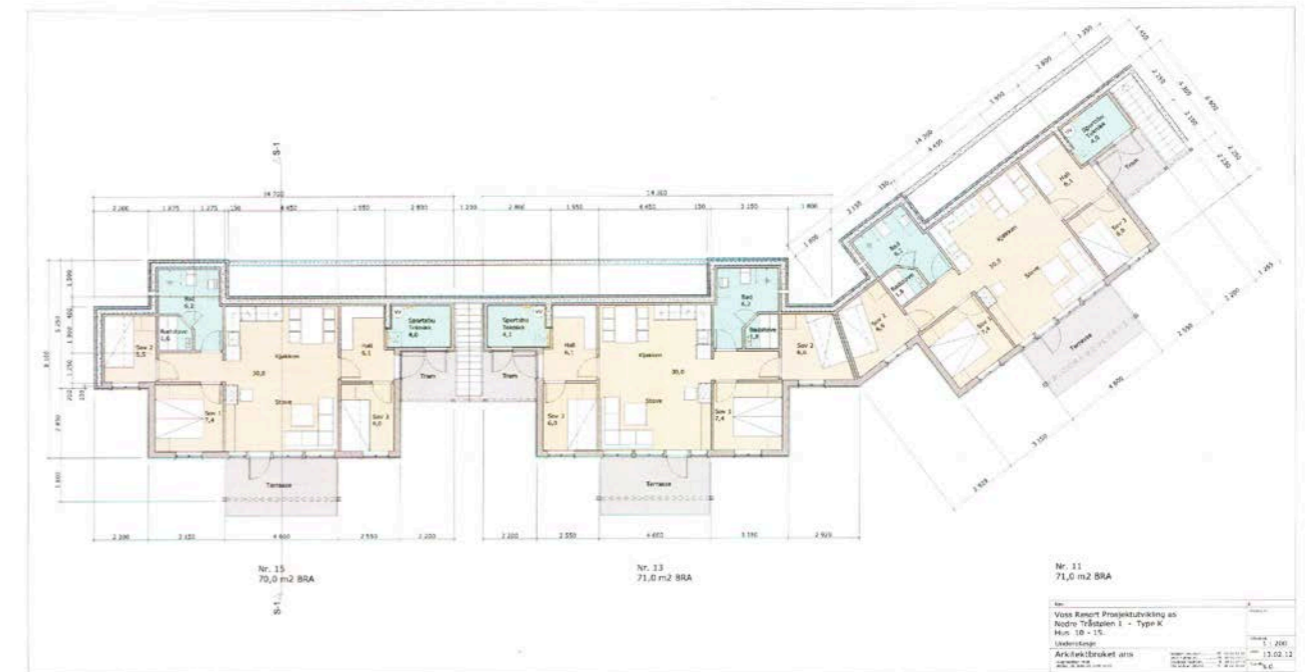
**Pkt. 15 Endringar.**

Mindre vesentlege avvik frå desse føresegnene og planen kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen innafor plan- og bygningslova og byggeforskriftene si ramme. Herunder justering av føremålgrenser mellom funksjonar i samband med byggemelding. Ein forutsetning er at arealfordelinga vert om lag som før.



## Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)**  
 Område for fritidsbuseiendom
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)**  
 Kjøreveg
- Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)**  
 Skiløype
- Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)**  
 Friluftsområde (på land)
- Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)**  
 Felles parkeringsplass  
 Felles grøntanlegg  
 Annen fellesareal for flere eiendommer
- Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)**  
 Fritidsbuseiendom  
 Fritidsbuseiendom - frittliggjende  
 Fritidsbuseiendom - konsentrert  
 Fritidsbuseiendom - blokk  
 Skiløypeetasje  
 Renovasjonsanlegg  
 Andre kommunaltekniske anlegg  
 Uteopphaldsareal  
 Leikeplass  
 Kombinert bygge- og anleggsformål
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL2008 § 13)**  
 Veg  
 Gangveg/gangareal/gågate  
 Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 14)**  
 Grøntstruktur  
 Friområde
- Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 15)**  
 Faresone - Ras- og skredfare  
 Sikringsone - Frisikt
- Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 16)**  
 Føresegningsområde
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE**  
 Sikringssonегrense  
 Føresegningsgrense  
 Regulerthøgde
- Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008**  
 Regulerings- og utbyggingsplanområde  
 Planen si avgrensning  
 Faresonegrense  
 Formålsgrense  
 Regulert tomtegrense  
 Eiegdomsgrense som skal opphevet  
 Byggjergrense  
 Bygninger som inngår i planen  
 Regulert senterlinje  
 Frisiktslinje  
 Målelinje/avstandslinje  
 Innkjørsel  
 Utkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn  
 Abc Påskrift areal  
 Abc Påskrift utnyttning  
 Abc Påskrift bredde  
 Abc Påskrift radius  
 Abc Påskrift kotehøgde  
 Abc Påskrift plantilbehør  
 Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



## VEDTEKTER FOR SAMEIET NR 3 I NEDRE TRÅSTØLEN 1

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

### § 1. Formål

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

### § 2 Organisering av sameiet og råderett.

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

### § 3 Fellesutgifter

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

### § 4 Vedlikehold.

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

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

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

### § 5. Vedlikeholdsfond

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

### § 6 Godkjenning av sameiere.

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

### § 7 Styret

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

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

### § 8 Styrets vedtak.

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

### §9 Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

### §10 Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4

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

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

Innkalling kan også gjøres på E-mail.

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

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

### §11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet hvert år skal disse saker behandles:

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

## § 12 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

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

## § 13 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. (bare en stemme selv om det er flere eiere). Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

## § 14 Revisor.

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

## §15 Sikkerhet

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

## § 16.Mislighold.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders frist kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

Konf. § 26 i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

## § 17 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

## § 18 Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 19 Forholdet til lov om eierseksjoner.

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

Akseptert:

Sted og dato

Utkast datert 25.02.14





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt 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 kontraktsgjøring 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 eiendomsmegler. 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.

## 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Tråstølsvegen 179  
5710 SKULESTADMO

**Meglerforetak:** Aktiv Prosjektmegling Vestland  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning

**Telefon:** 916 50 495  
**E-post:** aleksander.lenning@aktiv.no

**Oppdragsnummer:** \_\_\_\_\_

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**aktiv.**  
Tar deg videre