

PROAKTIV

Tradisjonell fjellhytte

Et perfekt samlingspunkt for
familien.

BYRSETVEGEN 93



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BYRSET

Tradisjonell fjellhytte med 3 soverom og stor veranda, skjermet og solrikt plassert med flott utsikt og naturen tett på.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Byrsetvegen 93, 5736 GRANVIN

Gnr./Bnr.: Gnr. 177, bnr. 1, i Voss kommune

Prisantydning: 1.450.000,-

Omkostninger: 56.240,-

Totalpris: 1.506.240,-

Kommunale avgifter: 1.873,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1982

Rom/soverom: 4/3

BRA: 50 m²

BRA-i: 47 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Fast merket parkeringsplass på felles biloppstillingsplass for flere hytteeiere. Adkomst skjer via privat vei frem til parkeringsplass, med videre gangadkomst i terreng på ca. 600 meter.

Energimerke: Energiklasse: .

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	45	51	87
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstndsrapport	Energiattest
120			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommuniserte tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



Rakel Søvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: 41 46 45 23
E-post: rhs@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Velkommen til fjells!

En tradisjonell og arealeffektiv fjellhytte fra 1982, med en skjermet og solrik beliggenhet omgitt av flott natur. Hytten har gode kvaliteter fra byggeåret og en klassisk utforming som gir den gode, ekte hyttefølelsen. På 50 m² er arealet godt utnyttet, med tre soverom som gir plass til både familie og gjester. Hytten har gode solforhold, innlagt strøm, vedovn, vann og snurreddo i utvendig bod, og fremstår som en praktisk og funksjonell base for gode dager på fjellet. Den lune beliggenheten på naturtomt innbyr både til lek og rolige stunder utendørs. I nærområdet finner du fint og variert turterreng og det er gode muligheter for fiske og bærplukking. Her ligger alt til rette for et enkelt og godt hytteliv, med nærhet til naturen og rom for å skape mange gode minner sammen.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



BYRSET

Kommune: Voss / **Område:** Byrset / Stuaset / Holo

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hytte med flott beliggenhet i det tradisjonelle hyttefeltet Stuaset/Holo i nærheten av Grønlivatnet, ca. 18 km fra Voss sentrum. Solrik naturtomt som ligger fint til med gode solforhold og vakker utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. I nærheten har man bade- og fiskevann, jaktområde og samt mulighet for å finne molter og andre bær på høsten. Rett utenfor hyttedøren har man gode turmuligheter året rundt. Som en tur fra Bulko til Olastølen eller til Helgaset og videre til toppen Tinden på ca. 1 000 moh eller Skamdalsborgi. Andre populære turløyper er fra Bulko til Grønaborgi som ligger ca. 1166 moh. og til Lyklaset og videre til Nesheimshorgi. For toppturentusiasten er det også en rekke flotte topper å bestige når snøen har landet. Det er mye hyggelig aktivitet i hyttefeltet vinterstid, og da særlig i påsken med blant annet påskerenn. Voss som destinasjon har en rekke spennende fritidstilbud hele året. Ønsker en å ta seg en tur på alpint ligger Voss Resort, med



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	80.8 km
✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	72.9 km
🚆 Ygre stasjon Linje R40	10.9 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	11.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Granvin Post i butikk, PostNord	7.7 km
Rema 1000 Palmafossen PostNord	11.2 km

VARER/TJENESTER

🏠 AMFI Voss	11.9 km
🏠 Apotek 1 Voss Amfi	11.8 km

SPORT

⚽ Bjørgum idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	7.3 km
⚽ Granvin barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Granvin	7.7 km
🚗 Boreal Travel Bømoen	9.7 km



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



et av landets beste skiterreng, ca. 30 minutters kjøring unna. Voss har også en flott 9-hulls golfbane som ligger i idylliske omgivelser ved Lønavatnet. Det er vindtunnell, Vossabadet, lekeland, bowling og mye mer. Voss har en rekke kultur- og idrettsarrangement i løpet av året. Ekstremsportveko, Vossa Jazz, Voss Cup, Osafestivalen og Smalahovesleppet er noen av de mange festivalene en kan oppleve på Voss i løpet av et år.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

Området består i hovedsak av spredt hyttebebyggelse.

Adkomst

Fra Voss sentrum kjør i retning Palmafossen og Hardanger. Etter knappe 11 km fra Palmafossen ta til venstre inn på Skjervsvegen. Kjør 335 m og sving til høyre inn på Bulkovegen. Etter 1,3 km sving til venstre og hold fram på Bulkovegen. Kjør 2,1 km og sving til venstre inn på Byrsetvegen. Kjør knappe 750 m og hytten ligger på oppsiden av veien. Adkomst til hytten via gangsti ca. 600 m i terreng og opparbeidede gangstier i tre og stein. Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



AVSTAND TIL BYER

Bergen	72.1 km
Stavanger	183.1 km
Oslo	239.6 km



VELKOMMEN TIL BYRSETVEGEN 93

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er flott naturtomt.

Parkering

Fast merket parkeringsplass på felles biloppstillingsplass for flere hytteeiere. Adkomst skjer via privat vei frem til parkeringsplass, med videre gangadkomst i terreng på ca. 600 meter.

Beskrivelse av tomt

Tomten er et punktfeste. Festetomt beliggende i etablert hytteområde ved Grønlivatnet. Tomten består hovedsakelig av naturtomt med skog og naturlig vegetasjon. Området er omgitt av skog, fjellterreng og fritidsbebyggelse, og benyttes også til beite. Det som er spesielt med punktfeste er at størrelsen på tomten ikke er angitt i festekontrakten. Hovedregelen er imidlertid at et punktfeste omfatter 1 dekar/mål inkludert arealet bygningen på tomten opptar.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er oppført i 1982. Grunnmuren er fundamentert med støpte pilarer, og det er registrert ingen drenering fra 1982. Ytterveggene er oppført med bindingsverk fra 1982 og utvendig kledd med trekledning fra 1982. Det er registrert sidehengslete og sidesving vinduer med koblete rammer, samt fastkarmvinduer med uisolert glass. Vindu ene er fra 1982. Takkonstruksjonen er utført som saltak med oppløft fra 1982. Undertaket er trolig bordtak fra 1982, og taktekingen er utført med asfalt sveisepapp fra 2010. Det er også registrert plastrenner og blikkbeslag på vinds kier. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og

angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (2) stk. TG3, (9) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Grunnmur, fundamentering og drenering

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er registrert sprekker, skjevstillinger og deformasjoner i flere søylepunkt, samt skjevheter i bygningen og dragerskjøt utenfor søylepunkt som ikke er lasket eller forsterket. Skadet og skjeve søylepunkt bør utbedres. Dragerskjøten bør laskes eller forsterkes med beslag.

Terrengforhold

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er registrert terrengfall mot deler av bygget, med

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.



vannansamlinger i krypkjelleren. Det anbefales å etablere tiltak som leder overflatevann bort fra bygningen, justere terrenget der dette er praktisk mulig, og vurdere tiltak for håndtering av vannansamlingene under bygningen.

Boligen har fått følgende TG2:

Krypkjeller

Det er registrert fritt vann og fuktige forhold, uten fuktsperre mot grunnen. Det er registrert åpninger i stubbeloftskonstruksjonen ved overganger, dragere og gjennomføringer. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen, vurdere tiltak som reduserer vanntilførselen, og tette registrerte åpninger.

Yttervegger

Det er registrert manglende vedlikehold, tørkesprekker og normal vær- og aldersslitasje på kledningen. Det er ikke registrert spor eller åpninger som indikerer lufting bak kledningen. Det anbefales å vedlikeholde kledningen med nødvendige overflatebehandlinger og utskifting av skadde bord ved behov. Ved fremtidig rehabilitering eller utskifting av kledning anbefales det å kontrollere oppbygningen og etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen dersom dette mangler.

Vinduer og ytterdører

Det er registrert tørkesprekker, begrenset vedlikehold, slitte tetningslister, manglende beslag, sprekk i glassrute og behov for justering av ytterdør. Det anbefales å skifte ut morknede tetningslister, utføre nødvendig vedlikehold av overflatene, etablere beslag der dette mangler, skifte sprukket glassrute og justere ytterdøren.

Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det ble ved befaring registrert rustdannelse på stålpipes, mose på taktekingen, takrenner med motfall og ansamlinger av granbar, mose og skiferstrø, samt skade på ett takrennenedløp. Eier har i ettertid opplyst at mosen er fjernet, takrennene er renset og motfallet er utbedret. Dette er ikke kontrollert av undertegnede. Skadet takrennenedløp, rust på stålpipen og manglende tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen gjenstår. Det anbefales å utbedre skadet nedløp, behandle rust på stålpipen og undersøke muligheten for å etablere tilfredsstillende ventilering.

Balkonger, verandaer og terrasser

Det er registrert overflateslitasje og manglende vedlikehold,

samt svekkelser i enkelte søyler og fundamenter. Det er også registrert fuktpåvirkning og svak begynnende råteutvikling i deler av bjelkelag og søyler. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold og utbedre registrerte fukt- og råteskader. Svekkede deler, søyler og fundamenter bør utbedres.

Kjøkken
Det er registrert tørkesprekker i benkeplaten og manglende fuging i overgangen mellom benkeplate og vegg. Det anbefales å vedlikeholde benkeplaten med egnet overflatebehandling og fuge overgangen mellom benkeplate og vegg.

VVS-installasjoner
Vannprøve er ikke fremlagt, og gråvann er ført direkte til terreng. Det er opplyst at vannet kun er ment benyttet som vaskevann. Det anbefales å få utført vannprøve dersom vannet skal benyttes til annet enn vaskevann, samt å undersøke krav til avløpsløsningen og vurdere behov for oppgradering.

Varmtvannsbereder
Det er registrert manglende lekkasjesikring, mangelfull innfesting og klamring av vannrør, plastrør ført helt frem til berederen, samt tilkobling til strøm via grenuttak. Det anbefales å etablere lekkasjesikring under berederen, feste og klamre rør tilfredsstillende, etablere kobberrør eller rustfrie tilkoblingsrør nær berederen, og etablere fast strømtilførsel samt avvikle permanent bruk av grenuttak.

Ventilasjon
Det er ikke registrert friskluftsventiler i yttervegger eller vinduer, og det er ikke tilrettelagt for luftveksling mellom rommene. Ventilasjonen er begrenset til periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator, og tillufts- og overstrømningsløsninger mangler. Det anbefales å etablere friskluftstilførsel gjennom ventiler i yttervegg og luftespalter under dørblad eller tilsvarende løsninger.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Loft / takkonstruksjon
Loftsluken var spikret igjen og ble ikke demontert av hensyn til risiko for skader på bygningsdeler og overflater. Kaldtloftet har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle skjulte feil, skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Bjørnar Helland (befaringsdato: Mandag, 28. september 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Hytten inneholder entre (1,5 m²), gang (2 m²), soverom ved vask (3,8 m²), Hovedsoverom (5,5 m²), soverom ved kjøkken (8,7 m²), stue (20 m²), kjøkken (3 m²) og utedo/bod (3,2m²).

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 50 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Innvendige overflatene består hovedsakelig av ubehandlet panel samt gulv av tre, fliser og teppegulv. Kjøkkeninnredningen er tilpasset hyttens bruk og standard. Benkeplaten er av typen heltre og det er over- og underskap. Ventilator mot det fri. Det er ikke etablert vanninstallasjoner eller avløp ved kjøkkeninnredningen. Det er registrert normal bruksslitasje uten forhold utover det som kan forventes i en fritidsbolig av denne alderen. Utedoen har en enkel utførelse med uisolert konstruksjon og store åpninger mot det fri.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i entre.

Panelovn i stue og i ett soverom.
Peis/vedovn i stue/kjøkken.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Estimert årlig strømforbruk ca. 12 000 kwh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



**Modernisering og påkostninger**

Det vart oppdaga mus i gulvet. Hele gulvet ble byttet fra undersiden i september 2023 og har fått ny isolasjon samt at det er tetta med musebånd. Lagt inn vann til vaskekrok fra brønn.



KLASSISK UTFORMING

Her får man den gode hyttefølelsen.













UTEOMRÅDE

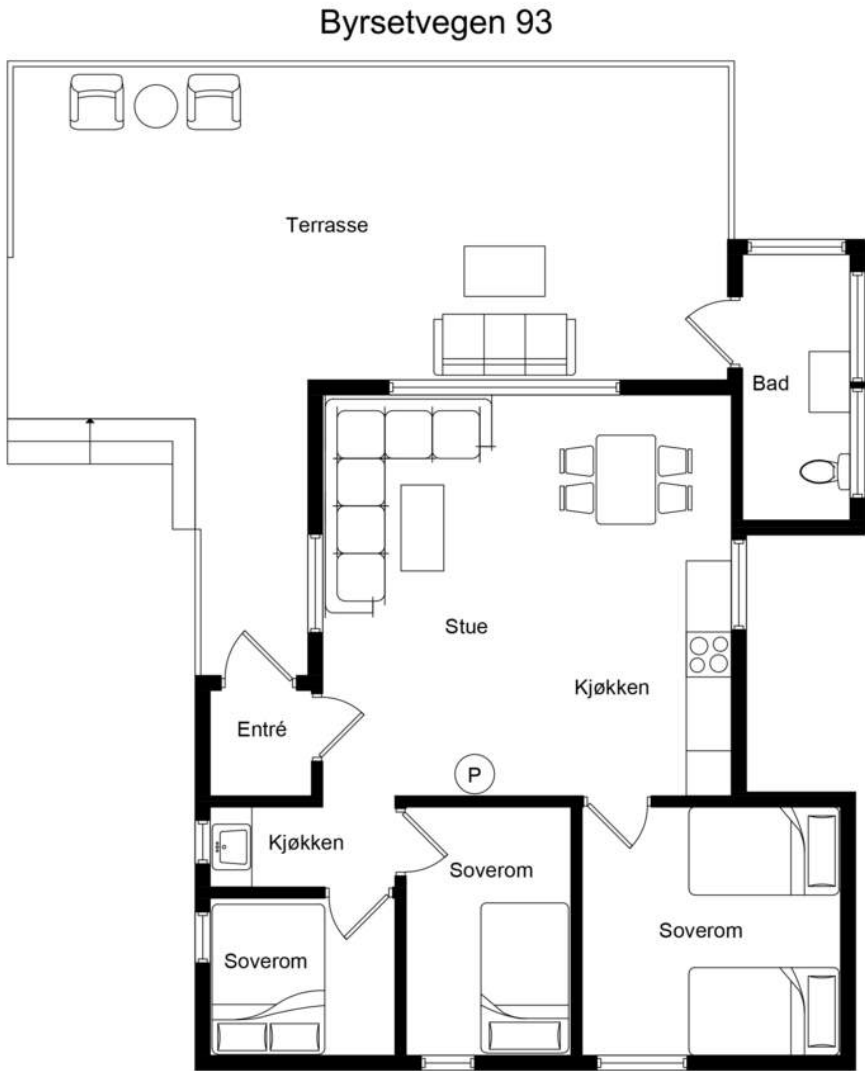
Hytten ligger fritt og fint til, med gode solforhold og utsikt ned på Grønlivatnet.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt

Tomten er et punktfeste. Festetomt beliggende i etablert hytteområde ved Grønlivatnet. Tomten består hovedsakelig av naturtomt med skog og naturlig vegetasjon. Området er omgitt av skog, fjellterreng og fritidsbebyggelse, og benyttes også til beite. Det som er spesielt med punktfeste er at størrelsen på tomten ikke er angitt i festekontrakten. Hovedregelen er imidlertid at et punktfeste omfatter 1 dekar/mål inkludert arealet bygningen på tomten opptar.

Årlig festeavgift

3.730,-

Regulering av festeavgift

Festavgfiten reguleres hvert 10. år etter konsumprisindeksen. Neste regulering er i 2027. Bortfester skal samtykke til overdragelsen.

Festetid

80 år regnet fra 1980.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 87839813

Formuesverdi primær

256.138,- for 2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt kr. 1 195,-.
Gebyr brannforebygging/feieavgift kr. 678,.

Kommunale avgifter

1.873,- for 2025

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Stuasethytteområdes velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

Årlig velavgift

400,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret



og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, festeavgift og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Årlig veiavgift Skamdalsvegen kr. 1 500,-. Dekker vedlikeholdskostnader sommer og vinter. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

Hytten selges i hovedsak møblert med unntak av utemøbler, bålpanne, åkle på vegg i stue, kråskap i stue og ellers små personlige eiendeler.. Det er felles vinterparkeringsplass ca. 2 km fra hytten. Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen (foreligger ikke i arkivet til kommunen) og megler har ikke hatt anledning til å kontrollere dagens bruk opp imot hva som opprinnelig er bygget/godkjent. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning

Kjerneinformasjon

medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig stand/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
1980/1832-1/52 20.08.1980 ERKLÆRING/AVTALE
FESTENUMMERET KOMMER FRA FLERE BRUKSNUMMER
HJEMMELSHAVERE FOR RESTERENDE BRUK LISTES VED
SPØRRING PÅ
DISSE

GJELDER : KOMMUNE-NR 1235 GNR 177 BNR 2
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.09.2026 12:57 – Sist oppdatert 14.09.2026 12:57
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3
KOMMUNE-NR 1235 GNR 178 BNR 3
KOMMUNE-NR 1235 GNR 178 BNR 4
KOMMUNE-NR 1235 GNR 178 BNR 7
KOMMUNE-NR 1235 GNR 178 BNR 20
KOMMUNE-NR 1235 GNR 179 BNR 1
KOMMUNE-NR 1235 GNR 179 BNR 2
KOMMUNE-NR 1235 GNR 179 BNR 3
KOMMUNE-NR 1235 GNR 185 BNR 1
KOMMUNE-NR 1235 GNR 186 BNR 1

1980/1832-4/52 20.08.1980 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

1980/1832-5/52 20.08.1980 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 800
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR
NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler.
Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servituttter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 900 m2
Arealbruk LFritidsbebyggelse nåværende
Delareal 900 m2
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
Delareal 900 m2
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnOM 530

Id 123502013
Navn Stuaset-Holo II - hyttefelt
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 21.06.2007

Delarealer Delareal 892 m
Formål Fritidsbebyggelse
Delareal 9 m
Formål Friluftsområde

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet privat brønn og avløp fra vask går til terreng. Megler har ikke mottatt opplysninger som tilsier at innlagt vann/utslipp er godkjent.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det står en begrensning på utleie på 6 uker i året i festekontrakten. Grunneier opplyser til megler at de ikke har praktisert etterlevelse av dette og at det fritt kan leies ut. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 14. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 450 000,00 (Prisantydning)

1 450 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
36 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

37 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
56 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 487 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 506 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemmet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Henriette Dyrdal Teigen
Kjartan Jansen Skutle

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 7 500, Utlegg tilstandsrapport/takst. Estimert pris, endelig pris må avtales med takstmann. kr 15 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0
Sum vederlag kr. 102 490
Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 345
Totalt kostnadsoverslag kr. 125 835
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
1.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Byrsetvegen 93, 5736 GRANVIN

20 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Byrsetvegen 93	Byrsetvegen 93	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87839813

Informasjon om selger

Selger

Teigen, Henriette Dyrdal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Spesifiser hvilken type

Brønn

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Fundament under hytta er utbetra av tidlegare eigar.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det vart oppdaga mus i golvet. Heile golvet vart bytt frå undersida i september 2023 og har fått ny isolasjon samt at det er tetta med museband.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48909034

Egenerklæringsskjema

Name

Henriette Dyrdal Teigen

Date

2026-09-20

Identification

 Henriette Dyrdal Teigen

Tilstandsrapport



Skann for mer info og
kontakt takstmann

Fritidsbolig / Hytte

-  Byrsetvegen 93
5736 Granvin
-  Voss Kommune
-  Gnr. 177, Bnr. 1, Fnr. 88



Total BRA

50 m²

Antall soverom

3

Antall våtrom

0

Antall kjøkken

1

TG 0

Ingen avvik

0

TG 1

Mindre avvik

0

TG 2

Vesentlige avvik

9

TG 3

Alvorlige avvik

2

TG IU

Ikke undersøkt

1

Bjørnar Helland
Byggmester og takstmann



Befaringsdato : 22/09/2026 Rapportdato : 28/09/2026

Rapporten er bygget med befar.io



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OM TILSTANDSRAPPORT

2 av 36

Formål med rapporten Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt. Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.
Rammeverk og standarder Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i NS 3600:2025. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader. Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til NS 3940:2023 med rettelser (AC:2024).
Godkjent rapport – virkning En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.
Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes. Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold. Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.
Begrensninger og skjulte forhold Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.
Dokumentasjon fra eier Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet. Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen. Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.
Risikokonstruksjoner Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner. Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

OM TILSTANDSRAPPORT

3 av 36

Rapportens gyldighet Tilstandsrapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato.
Uavhengighet Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.
FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG) Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600. TG 0 Ingen registrerte avvik Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand. Kjennetegn kan være: - Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt - Utførelse fremstår fagmessig korrekt - Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet - Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon TG 1 Mindre avvik Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging. Kjennetegn kan være: - Begynnende slitasje eller mindre avvik - Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt - Avvik som kan utvikle seg over tid - Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TILSTANDSRAPPORT

4 av 36

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Kryp kjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

TILSTANDSRAPPORT

5 av 36

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr

Lav kostnad
0 – 100 000

kr

Middels kostnad
100 000 – 300 000

kr

Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet. Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

➤ EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Byrsetvegen 93, 5736 Granvin
Kommune	Voss Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 177, Bnr. 1, Fnr. 88
Hjemmelshaver	Teigen Henriette Dyrdal, Skutle Kjartan Jansen
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Fritidsbolig / Hytte
Byggeår	1982
Tomtestørrelse	Festet tomt 0 m²
Vann	Ikke offentlig (Glassfibertank med hull som medfører innsig av terrengvann. Vannprøve er ikke fremlagt. Vannet er opplyst benyttet til vask.)
Avløp	Ikke offentlig (Avløp ledes til terreng. Tank under hytten er tilkoblet snurredass.)

TILSTANDSRAPPORT

6 av 36

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Skutle Kjartan Jansen
Øvrige forutsetninger	Det vises til punktet «Annet» for oppsummering av forutsetninger knyttet til oppdraget.
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter mms2

TILSTANDSRAPPORT

7 av 36

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
1. etg	47	3	-	34
Sum	47	3	-	34
Sum BRA	50			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder	
Etasje	Takhøyde
1. etg	1,77–2,96 m

TILSTANDSRAPPORT

8 av 36

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet.
- Areal er målt med laser i samsvar med NS 3940:2023. Innvendige mål er tatt fra ferdig vegg til ferdig vegg. Bruken av rommene på befaringsdagen er lagt til grunn ved fastsettelse av romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift eller mangle kommunal godkjenning. Definisjonene av rom gjelder på tidspunktet for oppmålingen.

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no**
- Areal er målt på stedet med lasermåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Plantegninger var ikke fremlagt før befaringen. Hytten har et begrenset totalt areal, noe som gjør at mindre måleavvik og avrunding til hele kvadratmeter kan gi prosentwise avvik som fremstår større enn den faktiske differansen i areal. Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medregnet som BRA-e i arealoppsettet. Innredede rom er oppmålt og arealsatt ut fra faktisk bruk på befaringstidspunktet. Rommene kan likevel mangle nødvendig godkjenning.

ROMINNDELING

BRA-i 1. etg: Entre (1,5 m²) Gang (2 m²) Soverom ved vask (3,8 m²) Hovudsoverom (5,5 m²) Soverom ved kjøkken (8,7 m²) Stue (20 m²) Kjøkken (3 m²)
BRA-e 1. etg: Utedo (3,2 m²)

INNVEDIGE OVERFLATER

Innvendige overflater fremstår i all hovedsak med normal slitasje ut fra alder og bruk. Overflatene består hovedsakelig av ubehandlet panel samt gulv av tre, fliser og teppegulv. Det er registrert normal bruksslitasje uten forhold utover det som kan forventes i en fritidsbolig av denne alderen. Utedoen har en enkel utførelse med uisolert konstruksjon og store åpninger mot det fri.

Total BRA 50 m²	Antall våtrom 0	Antall kjøkken 1	Antall soverom 3
---------------------------------------	---------------------------------------	--	--

TILSTANDSRAPPORT

9 av 36

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1982. Grunnmuren er fundamentert med støpte pilarer, og det er registrert ingen drenering fra 1982.

Ytterveggene er oppført med bindingsverk fra 1982 og utvendig kledd med trekledning fra 1982. Det er registrert sidehengslete og sidesving vinduer med koblede rammer, samt fastkarmvinduer med uisolert glass. Vindusene er fra 1982.

Takkkonstruksjonen er utført som saltak med oppløft fra 1982. Undertaket er trolig bordtak fra 1982, og taktekkingen er utført med asfalt sveisepapp fra 2010. Det er også registrert plastrenner og blikkbeslag på vindskier.

Grunnmur, fundamentering og drenering:

Pilarer i leca og betong

Etasjeskillere:

Tradisjonelt bjelkelag

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:

Lett bindingsverk

Kledning:

Liggende og stående trekledning fra byggeår

Takkkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkkonstruksjon:

Saltak med kaldtloft på deler av taket

Undertak:

Trolig bordtak (fra 1982)

Taktekking:

Asfalt sveisepapp (fra 2010)

Vinduer:

Sidehengslede vinduer med koblet glass

Fastkarm ved utedo med et lag glass

Et lag glass i ytterdør

Krypkjeller:

Krypkjeller er ventilert og tilgjengelig for kontroll

Loft:

Ingen tilgang

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon er oppgitt med verken tilluft eller avtrekk. Vannrør er utført i plast, og varmtvannsbereder av merket Høiax med 28 liter er registrert. Det elektriske anlegget er oppgitt som åpent, med seks kurser og nyinstallasjon.

Ventilasjon

Tilluft: Ingen – Avtrekk: Ingen

Rørinstallasjon

Plast

Varmtvannsbereder

HØIAX bereder på 28 liter

TILSTANDSRAPPORT

10 av 36

➤ OM TOMTEN

Festetomt beliggende i etablert hytteområde ved Grønlivatnet. Tomten består hovedsakelig av naturtomt med skog og naturlig vegetasjon. Området er omgitt av skog, fjellterreng og fritidsbebyggelse, og benyttes også til beite. Adkomst skjer via privat vei frem til parkeringsplass, med videre gangadkomst i terreng på ca. 600 meter.

Grunnforhold

Tomten ligger i skrånende terreng. Grunnforholdene er ikke dokumentert ved geotekniske undersøkelser. Området består i hovedsak av skogs- og utmarksarealer med innslag av grunnlendt mark og fjell.

➤ OVERORDNET VURDERING

Fritidsboligen er oppført i 1982 og fremstår som en enkel hytte med begrensede tekniske installasjoner. Det er registrert skader og deformasjoner i deler av fundamenteringen, terrengfall mot bygningen samt vannansamlinger i krypkjelleren. Disse forholdene vurderes som de mest vesentlige avvikene ved eiendommen.

Det er videre registrert fuktforhold i krypkjelleren, mangelfull ventilasjon, vedlikeholdsbehov på tak, kledning, vinduer, dører og terrasse, samt vann- og avløpsløsninger som avviker fra dagens standard.

Hytten fremstår likevel som brukbar til sitt formål, men kjøper må påregne vedlikehold og oppfølging av registrerte avvik.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILSTANDSRAPPORT

11 av 36

➤ TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon som gir grunnlag for å vurdere om dagens rominndeling og bruk samsvarer med godkjent bruk. Oppdragsgiver er ikke kjent med at det er utført endringer etter sist godkjente søknad. Undertegnede har derfor ikke grunnlag for å vurdere om det er foretatt endringer etter sist godkjente tegning, eller om eventuelle endringer kan være søknadspliktige.

FERDIGATTEST

Ikke fremlagt

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Propcloud.no

Dokumentkontrollen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt fra oppdragsgiver. Det foreligger begrenset dokumentasjon for eiendommen, og enkelte opplysninger har derfor ikke latt seg fullt ut verifisere.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slokkeutstyr er registrert på befaringsdagen. Røykvarslernes funksjon er ikke kontrollert.
- Terrasserekkverket er målt til ca. 60 cm høyde og oppfyller ikke dagens krav til rekkverk. Dette medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og andre utsatte brukere. Det anbefales derfor å utvise forsiktighet ved bruk av terrassen.

PIPE/ILDSTEDER

- Eier opplyser om at tilsyn er utført i 2025, og at det ikke ble gitt noen merknader etter kontrollen

TILSTANDSRAPPORT

12 av 36

➤ VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

1990

- EL-anlegg installert da det ble mulighet for det. Årstall er ukjent men ut fra tidligere salgsdokumentasjon skal dette ha vært på 90-tallet.

2010

- Ny taktekking

2016

- Oppgradert enkelte søylepunkt i krypkjeller etter for store snølaster vinteren 2014/2015. Snømåking er anbefalt.

➤ OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme i entre
- Panelovn i stue og i ett soverom
- Peis/vedovn i stue/kjøkken
- Utedo: Rommet er uisolert, har opninger direkte ut til det fri, og ingen oppvarmingskilde

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Én opparbeidet parkeringsplass. Adkomst til hytten via gangsti i terreng og opparbeidede gangstier i tre og stein.

TILSTANDSRAPPORT

13 av 36

Annet

Forutsetninger

Arealer er oppmålt innvendig fra ferdig vegg til ferdig vegg. Romarealer vil normalt avvike fra bygningens totale BRA. Takhøyder er målt på utvalgte steder.

Det er ikke undersøkt om det foreligger offentlige pålegg, pågående byggesaker, reguleringsendringer eller andre forhold utenfor eiendommen som kan påvirke bruk eller verdi.

Befaringen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Møbler, tepper, lagrede gjenstander og andre tildekkede flater er ikke flyttet eller kontrollert. Konstruksjoner som er skjult, innebygde eller utilgjengelige er vurdert ut fra synlige forhold, alder, eventuell dokumentasjon og faglige vurderinger. Avvik kan derfor forekomme uten at disse har vært mulige å registrere.

Tak og øvrige vanskelig tilgjengelige bygningsdeler er kontrollert i den grad forholdene tillot det. Skorstein, pipe og ildsteder er ikke særskilt kontrollert.

Tilstandsgrader er blant annet basert på alder, registrerte forhold og forventet levetid. Avvik kan komme til syne ved videre bruk, endret bruk, nærmere undersøkelser eller ved andre årstider og værforhold enn på befaringsdagen. Slitasje og merker som kan forventes ut fra alder og normal bruk er ikke nødvendigvis omtalt særskilt i rapporten.

Miljømessige forhold

Det foreligger en risikorapport for eiendommen. Eiendommen ligger i et registrert friluftsområde og i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Radon er en naturlig forekommende gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Aktsomhetskart gir kun en generell vurdering av risikoen i området og sier ikke noe om radonnivået i den enkelte bygningen. Radonnivå kan kun dokumenteres ved måling. Det er ikke registrert andre særlige miljømessige forhold av betydning i den fremlagte risikorapporten

TILSTANDSRAPPORT

14 av 36

TG 31. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta - Grunnforhold: Tomten ligger i skrånende terreng. Grunnforholdene er ikke dokumentert ved geotekniske undersøkelser. Området består i hovedsak av skogs- og utmarksarealer med innslag av grunnlendt mark og fjell. - Alder fundament og pilarer: 1982 - Type fundament: Pilarer i leca/porebetong og betong - Type drenering: Ingen drenering - Alder drenering: 1982 - Registrerte tiltak: 2016: Oppgradert enkelte søylepunkt i krypkjeller etter snørisk vinter i 2014/2015
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Bygningen er fundamentert på pilarer med åpent terreng under hytten. Det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Overflatevann og grunnvann følger terrengets naturlige avrenning og kan passere uhindret under konstruksjonen. Fuktbelastningen mot bygningen er derfor i hovedsak avhengig av terrengforhold, ventilasjon og avstand mellom terreng og bjelkelag.
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen. Oppsummering av bygningsdel TG 3 Alvorlige avvik Det er registrert sprekker, skjevstillinger og deformasjoner i flere søylepunkt, samt skjevheter i bygningen og dragerskjøt utenfor søylepunkt som ikke er lasket eller forsterket. Skadet og skjeve søylepunkt bør utbedres. Dragerskjøten bør laskes eller forsterkes med beslag.

TILSTANDSRAPPORT

15 av 36

1. Avvik/Årsak: Svekkelser i fundament Det er registrert sprekker, skjevstillinger og deformasjoner i flere søylepunkt av Leca. Det er også registrert skjevheter i bygningen, med merkbare nivåforskjeller i gulvet mellom entré og vedovn. Enkelte søylepunkt er tidligere erstattet med betong etter store snømengder vinteren 2014/2015. Videre er det registrert dragerskjøt utefor søylepunkt. Disse er ikke lasket/forsterket for å oppnå full styrke. Forholdene har karakter som tilsier bevegelser og belastninger i fundamenteringen over tid, og at enkelte fundament ikke har vert plassert direkte mot berg. Risiko/Konsekvens Videre bevegelser i fundamenteringen kan føre til økte skjevheter og ytterligere belastning på bærekonstruksjonen. Oppsprukkede og deformerte søylepunkter har redusert robusthet sammenlignet med uskadde konstruksjoner. Dragerskjøten kan ha redusert bæreevne når skjøten er plassert utenfor understøttet punkt. For kjøper innebærer dette at fundamenteringen har registrerbare skader og skjevheter som kan kreve oppfølging og utbedring. Anbefalte tiltak Skadet og skjeve søylepunkt bør utbedres. Det anbefales å benytte tilsvarende løsning som ved tidligere utbedringer, hvor svake søylepunkt i Leca/porebetong ble erstattet med armert betong. Dragerskjøten bør laskes eller forsterkes med beslag for å oppnå tilfredsstillende styrke.	kr Pris for utbedring 100 000 – 300 000 kr
--	---

Bilder



Eksempel på skjevheter i pilarer

TILSTANDSRAPPORT

16 av 36

TG 22. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1982
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Ja
- Fuktsperre mot grunn: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørring og motstand mot fuktpåvirkning. Krypkjeller er undersøkt fra luker.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert fritt vann og fuktige forhold, uten fuktsperre mot grunnen. Det er registrert åpninger i stubbeloftskonstruksjonen ved overganger, dragere og gjennomføringer. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen, vurdere tiltak som reduserer vanntilførselen, og tette registrerte åpninger.

1. Avvik/Årsak: Fuktutslag over normalt

Det er registrert fritt vann og fuktige forhold i krypkjelleren. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen. Fuktmålinger i treverk viste verdier på 20 vektprosent. På undersiden av etasjeskillet er det montert stubbeloftsplater/asfaltplater, men det er registrert åpninger ved tverrgående dragere samt ved enkelte overganger og gjennomføringer. Forholdene har sammenheng med fuktbelastning fra grunnen og medfører begrenset damp- og lufttetthet i konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Fuktbelastning fra grunnen kan bidra til forhøyet fuktinnhold i etasjeskillet og øvrige trekonstruksjoner. Registrerte åpninger i stubbeloftskonstruksjonen reduserer konstruksjonens evne til å begrense luft- og fukttransport mellom krypkjeller og etasjeskille. For kjøper innebærer dette at krypkjelleren har registrerbare fuktforhold som bør følges opp for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen. Vannansamlingene skyldes terrengfall mot bygningen, og tiltak som reduserer vanntilførselen til krypkjelleren bør vurderes. Det anbefales videre å tette registrerte åpninger i stubbeloftskonstruksjonen ved overganger, dragere og gjennomføringer for å redusere luft- og fukttransport.

TILSTANDSRAPPORT

17 av 36

TG 33. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Type terreng: Gress/myr
- Tilstrekkelig helning: Nei
- Takvann ledet til: Dreneringsrør

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert terrengfall mot deler av bygget, med vannansamlinger i krypkjelleren. Det anbefales å etablere tiltak som leder overflatevann bort fra bygningen, justere terrenget der dette er praktisk mulig, og vurdere tiltak for håndtering av vannansamlingene under bygningen.

1. Avvik/Årsak: Terrengfall mot deler av bygget

Terrenget har fall mot deler av bygningen. Det er registrert vannansamlinger i krypkjelleren, noe som viser at overflatevann og grunnvann i perioder ledes mot konstruksjonen. Forholdet skyldes terrengutforming og manglende tiltak som leder vann bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Vanntilførsel mot bygningen kan bidra til økt fuktbelastning i krypkjeller og på nærliggende bygningsdeler. Vedvarende fuktige forhold kan gi økt behov for oppfølging og vedlikehold av konstruksjoner i tilknytning til krypkjelleren. For kjøper innebærer dette at terrengforholdene bidrar til fuktpåvirkning under bygningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tiltak som leder overflatevann bort fra bygningen. Terrenget bør justeres der dette er praktisk mulig, slik at vanntilførselen til krypkjelleren reduseres. Det anbefales også å vurdere tiltak for håndtering av vannansamlingene under bygningen.

kr

Pris for utbedring

100 000 – 300 000 kr

TILSTANDSRAPPORT

18 av 36

TG 2 4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1982
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1982
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert manglende vedlikehold, tørkesprekker og normal vær- og aldersslitasje på kledningen. Det er ikke registrert spor eller åpninger som indikerer lufting bak kledningen. Det anbefales å vedlikeholde kledningen med nødvendige overflatebehandlinger og utskifting av skadde bord ved behov. Ved fremtidig rehabilitering eller utskifting av kledning anbefales det å kontrollere oppbygningen og etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen dersom dette mangler.

1. Avvik/Årsak: Avvik og mangler

Det er registrert manglende vedlikehold, tørkesprekker og normal vær- og aldersslitasje på kledningen. Det er videre ikke registrert spor eller åpninger som indikerer lufting bak kledningen. Forholdet har sammenheng med kledningens alder, eksponering for værpåkjenninger og konstruksjonens oppbygning

Risiko/Konsekvens

Manglende overflatebehandling kan føre til økt nedbrytning av kledningen over tid. Dersom det ikke er etablert luftespalte bak kledningen, vil konstruksjonen ha mindre evne til å tørke ut eventuell fukt som kommer inn bak kledningen. For kjøper innebærer dette at kledningen har nådd en alder hvor det må påregnes jevnlig vedlikehold, utskifting av enkeltbord og økt oppfølging av kledningens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde kledningen med nødvendige overflatebehandlinger og utskifting av skadde bord ved behov. Ved fremtidig rehabilitering eller utskifting av kledning anbefales det å kontrollere oppbygningen og etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen dersom dette mangler.

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

19 av 36



Tørkesprekker og vedlikeholdsmangel

TG 2 5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1982
- Alder dører: 1982
- Type vinduer: Sidehengslet. Fastkarm ved utedo
- Type dører/porter: Ytterdør
- Type glass: Koblede rammer, Uisolert enkeltglass i ytterdør og vindu ved utedo.
- Materiale vinduer: Tre
- Materiale dører: Tre

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert tørkesprekker, begrenset vedlikehold, slitte tetningslister, manglende beslag, sprekk i glassrute og behov for justering av ytterdør. Det anbefales å skifte ut morknede tetningslister, utføre nødvendig vedlikehold av overflatene, etablere beslag der dette mangler, skifte sprukket glassrute og justere ytterdøren.

TILSTANDSRAPPORT

20 av 36

1. Avvik/Årsak: Aldersrelaterte skader, og manglende vedlikehold

Entre, Gang, Soverom ved vask, Hovudsoverom, Soverom ved kjøkken, Stue, Utedo, Kjøkken

Det er registrert tørkesprekker, begrenset vedlikehold og normal vær- og aldersslitasje på vinduer og ytterdør. Tetningslistene er harde og morknede, med redusert funksjon. Det er også registrert manglende beslag utvendig for vinduer og dører. Vannstokk er benyttet som avrenningsløsning, men dette gir ikke tilfredstillende beskyttelse mot fukt. Videre er det registrert sprekk i glassrute ved utedoen. Det er også registrert behov for justering av ytterdør. Forholdene har sammenheng med alder, værpåkjenninger og normalt vedlikeholdsbehov.

Risiko/Konsekvens

Slitte overflater og tetningslister kan gi redusert motstand mot værpåkjenninger, trekk og fuktinntrengning. Manglende beslag øker risikoen for at vann ledes inn mot utsatte konstruksjonsdeler rundt vinduer og dører. Sprekk i glassrute kan utvikle seg videre og redusere rutens funksjon. For kjøper innebærer dette økt vedlikeholdsbehov, redusert tetthet og at enkelte komponenter må påregnes reparert eller utskiftet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut morknede tetningslister og utføre nødvendig vedlikehold av overflatene. Det anbefales å etablere beslag over vinduer og dører der dette mangler. Sprukket glassrute bør skiftes ut, og ytterdøren bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å foreta en helhetlig vurdering av vinduenes og dørenes tilstand og gjenværende levetid.

Bilder



Sprekker og avskallet kitt

TILSTANDSRAPPORT

21 av 36

TG 2 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder takteking: 2010
- Tekking: Asfalt sveisepapp
- Undertak: Trolig Bordtak, 1982
- Beslag og tilhørende deler: Plastrenner og Blikkbeslag på vindskier
- Oppgradering: Ny takteking, 2010
- Inspisert fra: Fra bakkenivå og stige ved takfot
- Tiltak: 2010, Ny takteking

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til takteking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra bakkenivå.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det ble ved befaring registrert rustdannelse på stålpipeline, mose på taktekingen, takrenner med motfall og ansamlinger av granbar, mose og skiferstrø, samt skade på ett takrennenedløp. Eier har i ettertid opplyst at mosen er fjernet, takrennene er renset og motfallet er utbedret. Dette er ikke kontrollert av undertegnede. Skadet takrennenedløp, rust på stålpipeline og manglende tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen gjenstår. Det anbefales å utbedre skadet nedløp, behandle rust på stålpipeline og undersøke muligheten for å etablere tilfredsstillende ventilering.

1. Avvik/Årsak: Avvik og mulige mangler

Det ble ved befaring registrert rustdannelse på stålpipeline, mosegrodd takteking og takrenner med motfall og ansamlinger av granbar, mose og skiferstrø. Eier har i ettertid opplyst at mosen er fjernet og takrennene er renset og rettet opp. Ett av takrennenedløpene er skadet og har begrenset funksjon. Det er videre ikke registrert tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen. Lufting mellom isolasjon og undertak har som formål å transportere bort fukt og bidra til uttørring av konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Skadet nedløp kan føre til at takvann ikke ledes bort som forutsatt, med lokal fuktbelastning på terreng og konstruksjoner som følge. Rustdannelse på stålpipeline kan over tid gi videre nedbrytning. Manglende ventilering gjør takkonstruksjonen mer utsatt for oppbygging av fukt og kondens, samt isdannelser langs takskjegget vinterstid. For kjøper innebærer dette behov for oppfølging og vedlikehold av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Skadet takrennenedløp bør repareres eller skiftes. Rust på stålpipeline bør behandles for å begrense videre korrosjon. Det anbefales videre å undersøke muligheten for å etablere tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fukt- og kondensproblematikk.

TILSTANDSRAPPORT

22 av 36

TG IU 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Ingen tilgang
- Takkonstruksjon: Saltak med kaldtloft
- Alder takkonstruksjon: 1982
- Fuktmåling: 10%/normalt (Ved pipegjennomføring)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørrking. Loft/takkonstruksjon er kontrollert med tilgang: Ingen tilgang.

Oppsummering av bygningsdel

TG IU

Ikke undersøkt

Loftsluken var spikret igjen og ble ikke demontert av hensyn til risiko for skader på bygningsdeler og overflater. Kaldtloftet har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle skjulte feil, skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

TILSTANDSRAPPORT

23 av 36

TG 2 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1982
- Plassering: Gavl utenfor stue
- Type: Bjelkelag over terreng
- Overflate gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Vertikalmonterte bord
- Overbygd areal: Delvis

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert overflateslitasje og manglende vedlikehold, samt svekkelser i enkelte søyler og fundamenter. Det er også registrert fuktpåvirkning og svak begynnende råteutvikling i deler av bjelkelag og søyler. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold og utbedre registrerte fukt- og råteskader. Svekkede deler, søyler og fundamenter bør utbedres.

1. Avvik/Årsak: Vedlikeholdsmangel og svekkelser

Det er registrert overflateslitasje og manglende vedlikehold på terrassekonstruksjonen. Det er videre registrert svekkelser i enkelte søyler og fundamenter, samt fuktpåvirkning og svak begynnende råteutvikling i deler av bjelkelag og søyler. Forholdene har sammenheng med alder, værbelastning og langvarig eksponering for fukt.

Risiko/Konsekvens

Videre fuktpåvirkning kan medføre økt nedbrytning av terrassekonstruksjonen og redusert styrke i berørte bygningsdeler. Svekkelser i søyler og fundamenter kan over tid påvirke konstruksjonens stabilitet og funksjon. For kjøper innebærer dette økt vedlikeholdsbehov, og at deler av terrassekonstruksjonen må påregnes reparert og delvis utskiftet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre vedlikehold av terrassekonstruksjonen og utbedre registrerte fukt- og råteskader. Svekkede deler, søyler og fundamenter bør utbedres.

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

24 av 36



Eksempel på vedlikeholdsmangel



Oppfuktet treverk

TG 2

9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken • Årstall: 2019 • Overflater: Ubehandlet panel. Tregulv	Utstyr og innredning • Type benkeplate: Heltre • Innredning: Over- og underskap • Frittstående hvitevarer: Komfyr, Kjøl- og fryseskap • Type ventilator: Ventilator mot det fri
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel • Kjøkkeninnredningen fremstår som tilpasset hyttens bruk og standard. Det er ikke etablert vanninstallasjoner eller avløp ved kjøkkeninnredningen. Matlaging og oppbevaring er derfor basert på elektriske installasjoner uten tilknytning til innlagt vann.	
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.	
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert tørkesprekker i benkeplaten og manglende fuging i overgangen mellom benkeplate og vegg. Det anbefales å vedlikeholde benkeplaten med egnet overflatebehandling og fuge overgangen mellom benkeplate og vegg.	

TILSTANDSRAPPORT

25 av 36

1. Avvik/Årsak: Sprekk i benkeplate og manglende fug

Kjøkken

Det er registrert tørkesprekker i benkeplaten som følge av uttørking og manglende vedlikehold av overflatene. Det mangler også fuging i overgangen mellom benkeplate og vegg. Forholdene har sammenheng med uttørking av treverket og begrenset vedlikehold av benkeplaten

Risiko/Konsekvens

Tørkesprekkene kan øke i omfang ved videre uttørking av treverket. Manglende fuging og sprekker i benkeplaten kan føre til oppsamling av støv, smuss og matrester, og gir redusert overflatefinish. For kjøper innebærer dette i hovedsak et estetisk forhold og økt behov for rengjøring og vedlikehold. Kjøkkenet har ikke vanninstallasjon, noe som reduserer risikoen for fuktpåvirkning i disse områdene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde benkeplaten med egnet overflatebehandling for å redusere videre uttørking. Det anbefales også å fuge overgangen mellom benkeplate og vegg for å begrense smussansamling og gi en mer avsluttet utførelse.

Bilder



Tørkesprekk

TILSTANDSRAPPORT

26 av 36

TG 2 10.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta • Årstall: 1982 • Type vannrør: Plast • Type avløpsrør: Plast • Stoppekran testet: Ikke aktuelt. Vannpumpe kan kobles ut for stenging av vann
Tilleggsbeskrivelse bygningsdel • Hytten har en enkel vann- og avløpsløsning uten tilknytning til offentlig vann- eller avløpsnett. Vann hentes fra privat vannkilde og føres frem til utslagsvask i gang. Utslagsvasken er eneste vanninstallasjon. • • Toalettløsningen består av snurredass. Dette er en biologisk toalettløsning hvor avfallet samles opp i en roterende beholder under toalettet. Ved regelmessig bruk og omrøring brytes avfallet gradvis ned over tid. Løsningen krever jevnlig tilsyn og periodisk tømning av kompostert materiale. Toalettet fungerer uten vanntilkobling og er ikke tilknyttet ordinært avløpsanlegg.
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Vannprøve er ikke fremlagt, og gråvann er ført direkte til terreng. Det er opplyst at vannet kun er ment benyttet som vaskevann. Det anbefales å få utført vannprøve dersom vannet skal benyttes til annet enn vaskevann, samt å undersøke krav til avløpsløsningen og vurdere behov for oppgradering.

1. Avvik/Årsak: Avvik ved vann og avløp Vannprøve er ikke fremlagt. Det er opplyst at vannet kun er ment benyttet som vaskevann. Videre er gråvann ført direkte til terreng. Forholdet er knyttet til eiendommens etablerte vann- og avløpsløsning. Risiko/Konsekvens Manglende vannprøve medfører usikkerhet knyttet til vannkvaliteten. Utslipp av gråvann til terreng tilfredsstillr ikke dagens krav til avløpsløsninger og kan medføre krav om oppgradering ved endret bruk, eller myndighetsoppfølging. For kjøper innebærer dette usikkerhet knyttet til vannkvalitet og at fremtidige kostnader knyttet til vann- og avløpsforhold ikke kan utelukkes. Anbefalte tiltak Det anbefales å få utført vannprøve dersom vannet skal benyttes til annet enn vaskevann. Det anbefales også å undersøke hvilke krav som gjelder for eiendommens avløpsløsning og vurdere behovet for oppgradering.

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

27 av 36



Vanninntak, avløp og vannpumpe.

TG 2 10.2 VARMTVANSBEREDER

Nøkkelfakta • Merke: HØIAX • Årstall: ukjent • Antall liter: 28 • Plassering: Gang under vask • Type tilkobling: Stikkontakt
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert manglende lekkasjesikring, mangelfull innfesting og klamring av vannrør, plastrør ført helt frem til berederen, samt tilkobling til strøm via grenuttak. Det anbefales å etablere lekkasjesikring under berederen, feste og klamre rør tilfredsstillende, etablere kobberrør eller rustfrie tilkoblingsrør nær berederen, og etablere fast strømtilførsel samt avvike permanent bruk av grenuttak.

TILSTANDSRAPPORT

28 av 36

1. Avvik/Årsak: Mangler og avvik

Det er ikke registrert lekkasjesikring under varmtvannsberederen. Vannrørene til berederen har mangelfull innfesting og klamring. Videre er plastrør ført helt frem til berederen, og berederen er tilkoblet strøm via grenuttak. Forholdene er knyttet til utførelsen av installasjonen.

Risiko/Konsekvens

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller håndteres på en kontrollert måte. Mangelfull innfesting kan føre til trykkslag/bevegelser og belastninger på rør og koblinger ved tapping/stenging. Plastrør ført helt frem til berederen utsettes for høy temperaturlast, noe som kan redusere levetiden på rør og koblinger sammenlignet med løsninger med kobber- eller rustfrie tilkoblingsrør nær berederen. Varmtvannsberederen er videre tilkoblet strøm via grenuttak. En varmtvannsbereder har relativt høyt effektuttak over lange perioder, og slik tilkobling kan gi økt belastning på kontaktpunkter og risiko for varmgang. For kjøper innebærer dette en installasjon som fremstår mindre robust enn det som er vanlig praksis.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere lekkasjesikring under berederen. Rørføringer bør festes og klamres tilfredsstillende. Det anbefales å etablere kobber- eller rustfrie tilkoblingsrør nær berederen, samt etablere fast strømtilførsel og avvikle permanent bruk av grenuttak.

Bilder



Plastrør direkte i bereder.

TILSTANDSRAPPORT

29 av 36

TG 2 11. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Ingen
- Avtrekk: Ingen
-
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneløst klima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er ikke registrert friskluftsentiler i yttervegger eller vinduer, og det er ikke tilrettelagt for luftveksling mellom rommene. Ventilasjonen er begrenset til periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator, og tillufts- og overstrømningsløsninger mangler. Det anbefales å etablere friskluftstilførsel gjennom ventiler i yttervegg og luftespalter under dørbled eller tilsvarende løsninger.

1. Avvik/Årsak: Manglende ventilasjon

Det er ikke registrert friskluftsentiler i yttervegger eller vinduer. Det er heller ikke tilrettelagt for luftveksling mellom rommene. Ventilasjonen er begrenset til periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Forholdet skyldes manglende tillufts- og overstrømningsløsninger.

Risiko/Konsekvens

Manglende tilluft kan medføre undertrykk i hytten ved bruk av kjøkkenventilator. Dette kan redusere ventilatorens funksjon og gi økt belastning på anlegget. Begrenset luftutskifting kan også føre til økt opphopning av fukt og inneløst forurensning. For kjøper innebærer dette at inneløst klimaet kan bli mindre tilfredsstillende, og at det kan være behov for hyppigere lufting eller tiltak for å bedre ventilasjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere friskluftstilførsel gjennom ventiler i yttervegg. Det anbefales også å etablere luftespalter under dørbled eller tilsvarende løsninger som sikrer luftoverføring mellom rommene. Dette vil bidra til bedre luftutskifting og redusere risikoen for undertrykk ved bruk av kjøkkenventilator.

TILSTANDSRAPPORT

30 av 36

12. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkeľfakta • Årstall/alder: 1990-tallet, opplyst av eier som tidspunkt for installasjon • Anleggstype: Åpent anlegg • Sikringsskap plassert: Soverom • Antall kurser: 6 • Lokalt el tilsyn: Ikke utført kontroll • Tiltak: 1990, EL-anlegg installert da det ble mulighet for det. Årstall er ukjent men ut fra tidligere salgsdokumentasjon skal dette ha vært på 90-tallet.	Spørsmål svart ut av eier • Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent • Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført • Hender det at sikringer løses ut? Nei • Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei • Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja
Kontrollpunkter • Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei • Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei • Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Nei • Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei • Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja	
Oppgraderinger • Nyinstallasjon (år ukjent)	
Hvordan kontrollen er utført Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje. Oppsummering av bygningsdel Det er registrert permanent bruk av skjøteledning eller grenuttak til varmtvannstank, som følge av manglende fast tilkoblingspunkt i nærheten. Dette kan gi økt belastning på kontakter og koblingspunkter, med risiko for varmgang og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å etablere fast strømtilførsel og avvikle permanent bruk av skjøteledning eller grenuttak.	

TILSTANDSRAPPORT

31 av 36

1. Avvik/Årsak: Bruk av skjøteledning/grenuttak Det er registrert permanent bruk av skjøteledning/grenuttak til varmtvannstank. Forholdet skyldes manglende fast tilkoblingspunkt i nærheten av utstyret. Risiko/Konsekvens Varmtvannstanker er utstyr med relativt høyt effektuttak og trekker strøm over lengre perioder. Permanent bruk av skjøteledning eller grenuttak kan gi økt belastning på kontakter og koblingspunkter, med risiko for varmgang og redusert driftssikkerhet. For kjøper innebærer dette en mindre egnet og mindre robust løsning for strømforsyning til varmtvannstanken. Anbefalte tiltak Det anbefales å etablere fast strømtilførsel til varmtvannstanken og avvikle permanent bruk av skjøteledning/grenuttak.
--

TILSTANDSRAPPORT

32 av 36

Total: 9 OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2

2 Kryp kjeller

Det er registrert fritt vann og fuktige forhold, uten fuktsperre mot grunnen. Det er registrert åpninger i stubbeloftskonstruksjonen ved overganger, dragere og gjennomføringer. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen, vurdere tiltak som reduserer vanntilførselen, og tette registrerte åpninger.

4 Yttervegger

Det er registrert manglende vedlikehold, tørkesprekker og normal vær- og aldersslitasje på kledningen. Det er ikke registrert spor eller åpninger som indikerer lufting bak kledningen. Det anbefales å vedlikeholde kledningen med nødvendige overflatebehandlinger og utskifting av skadde bord ved behov. Ved fremtidig rehabilitering eller utskifting av kledning anbefales det å kontrollere oppbygningen og etablere tilfredsstillende lufting bak kledningene dersom dette mangler.

5 Vinduer og ytterdører

Det er registrert tørkesprekker, begrenset vedlikehold, slitte tetningslister, manglende beslag, sprekk i glassrute og behov for justering av ytterdør. Det anbefales å skifte ut morknede tetningslister, utføre nødvendig vedlikehold av overflatene, etablere beslag der dette mangler, skifte sprukket glassrute og justere ytterdøren.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det ble ved befaring registrert rustdannelse på stålpipeline, mose på taktekkingen, takrenner med motfall og ansamlinger av granbar, mose og skiferstrø, samt skade på ett takrennenedløp. Eier har i ettertid opplyst at mosen er fjernet, takrennene er renset og motfallet er utbedret. Dette er ikke kontrollert av undertegnede. Skadet takrennenedløp, rust på stålpipeline og manglende tilfredsstillende ventiler av takkonstruksjonen gjenstår. Det anbefales å utbedre skadet nedløp, behandle rust på stålpipeline og undersøke muligheten for å etablere tilfredsstillende ventiler.

8 Balkonger, verandaer og terrasser

Det er registrert overflateslitasje og manglende vedlikehold, samt svekkelser i enkelte søyler og fundamenter. Det er også registrert fuktpåvirkning og svak begynnende råteutvikling i deler av bjelkelag og søyler. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold og utbedre registrerte fukt- og råteskader. Svekkede deler, søyler og fundamenter bør utbedres.

9 Kjøkken

Det er registrert tørkesprekker i benkeplaten og manglende fuging i overgangen mellom benkeplate og vegg. Det anbefales å vedlikeholde benkeplaten med egnet overflatebehandling og fuge overgangen mellom benkeplate og vegg.

10.1 VVS-installasjoner

Vannprøve er ikke fremlagt, og gråvann er ført direkte til terreng. Det er opplyst at vannet kun er ment benyttet som vaskevann. Det anbefales å få utført vannprøve dersom vannet skal benyttes til annet enn vaskevann, samt å undersøke krav til avløpsløsningen og vurdere behov for oppgradering.

TILSTANDSRAPPORT

33 av 36

10.2 Varmtvannsbereder

Det er registrert manglende lekkasjesikring, mangelfull innfesting og klamring av vannrør, plastrør ført helt frem til berederen, samt tilkobling til strøm via grenuttak. Det anbefales å etablere lekkasjesikring under berederen, feste og klamre rør tilfredsstillende, etablere kobberrør eller rustfrie tilkoblingsrør nær berederen, og etablere fast strømtilførsel samt avvikle permanent bruk av grenuttak.

11 Ventilasjon

Det er ikke registrert friskluftsventiler i yttervegger eller vinduer, og det er ikke tilrettelagt for luftveksling mellom rommene. Ventilasjonen er begrenset til periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator, og tillufts- og overstrømningsløsninger mangler. Det anbefales å etablere friskluftstilførsel gjennom ventiler i yttervegg og luftespalter under dørblad eller tilsvarende løsninger.

TILSTANDSRAPPORT

34 av 36

Total: 2 OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er registrert sprekker, skjevstillinger og deformasjoner i flere søylepunkt, samt skjevheter i bygningen og dragerskjøt utenfor søylepunkt som ikke er lasket eller forsterket. Skadet og skjeve søylepunkt bør utbedres. Dragerskjøten bør laskes eller forsterkes med beslag.

3 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er registrert terrengfall mot deler av bygget, med vannansamlinger i krypkjelleren. Det anbefales å etablere tiltak som leder overflatevann bort fra bygningen, justere terrenget der dette er praktisk mulig, og vurdere tiltak for håndtering av vannansamlingene under bygningen.

TILSTANDSRAPPORT

35 av 36

Total: 1 OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)

7 Loft / takkonstruksjon

Loftsluken var spikret igjen og ble ikke demontert av hensyn til risiko for skader på bygningsdeler og overflater. Kaldtloftet har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle skjulte feil, skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarehet og faglig integritet.

Om takstmann

Bjørnar Helland er byggmester, teknisk fagskoleingeniør og takstmann med lang erfaring fra oppføring, rehabilitering og vurdering av boliger. Han er medeier i Verdibbygg AS og arbeider til daglig med tilstandsrapporter, skadeutredninger og byggteknisk rådgivning.

Gjennom praktisk erfaring og teknisk kompetanse legges det vekt på grundige undersøkelser, faglige vurderinger og rapporter som gir kjøper og eier et realistisk bilde av bygningens tilstand.



Ansvarlig for rapporten:
Bjørnar Helland
Byggmester og takstmann

Songvesborgi 26, 5700 Voss
+4797753265 | bjornar@verdibbygg.com

Bjørnar Helland



28/09/2026

Adresse	Byrsetvegen 93
Postnr	5736
Sted	Granvin
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	177
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	88
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-899401
Dato	14.06.2018

Innmeldt av	Kristina Ringheim
-------------	-------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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 tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Byrsetvegen 93
Postnr/Sted: 5736 Granvin
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.06.2018 11:25:40
Energimerkenummer: A2018-899401
Ansvarlig for energiattesten: Aslaug Helene Hushagen
Energimerking er utført av: Kristina Ringheim

Gnr: 177
Bnr: 1
Seksjonsnr:
Festenr: 88
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Reguleringsføresegner

02013 REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT STUASET - HOLO II

Utarbeidd av Arkitektbruket ANS v/ Ingebrigt Nesheim

Arkivsak i Voss kommune: 02/1479

Arkivkode: L12

Sakstittel: Reguleringsplan for hyttefelt Stuaset – Holo II

Planidentitet: 02013

Saksbehandlar i Voss kommune: Berit Marie Galaaen

signatur.....

Saksbehandling:

- Plankart og føresegner datert 15.09.06 sist revidert 01.09.08 etter at Fylkesmannen trekte motsegn
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 16.11.06, sak 132/06
- Utlegging til offentlig ettersyn frå den 30.11.07 til 02.01.07
- Vedtak i KST den 21.06.07, sak 54/07
- Kunngjering av godkjentplan 06.09.08

Reguleringsføresegner i tilknytning til plan utarbeidd av Arkitektbruket ans, datert 15.09.2006, sist revidert 01.09.2008.

1. Generelt :

1.1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål :

- Byggeområde for fritidsbustader etter PBL § 25, 1. ledd nr. 1
- Landbruksområde for stølsdrift etter PBL § 25, 1. ledd nr. 2
- Fareområde høgspenline etter PBL § 25, 1. ledd nr. 5
- Spesialområde etter PBL § 25, 1. ledd nr. 6 :
 - Friluftsområde på land
 - Friluftsområde i vatn
 - Bevaring av bygningar og anlegg
- Fellesområde etter PBL §25, 1. ledd nr. 7
 - Felles tilkomstveggar og parkering
 - Felles gangveg og skutertrasé

2. Felles føresegner :

- 2.1 Kommunen kan, når særlege grunnar talar for dette, tillata mindre endringar i reguleringsplanen og føresegnene.
- 2.2 Etter at planen med føresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å gjennomføra private servitutt som er i strid med planen eller føresegnene.
- 2.3 Byggeavfall skal leverast til godkjend avfallsdeponi.

3. Byggeområde for fritidsbustader :

- 3.1 Planområdet inneheld i alt 136 hyttetomter. På kvar av desse kan det førast opp éin frittliggjande fritidsbustad. Samla bebyggd areal (BYA) pr. tomt er sett til 100 m2. Bygning skal oppførast i éin etasje. Største mønehøgde vert sett til 6 meter. Det er ikkje tillete å føra opp nye uthus.
- 3.2 På hyttetomtene som er definerte av ein sirkel med radius 18 meter, skal hytta plasserast slik at avstanden mellom hyttehjørne og sirkellinja vert 4 meter eller meir. For dei andre hyttetomtene skal hyttene plasserast slik at minsteavstand mellom bygning og tomtegrense er 4 meter. Endeleg plassering av hytte skal samordnast med nabohytter og med best mogeleg terrengtilpassing.
- 3.3 Generelt skal nye hytter ha saltak eller samansett saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Det skal ikkje nyttast taktekking av blanke eller reflekterande materialar. Hytte og terreng skal tilpassast, slik at største synlege grunnmurshøgde vert 1 meter. Ved val av fargar på tak og veggjar, skal det leggjast vekt på tilpassing til omkringliggjande natur.
- 3.4 Vassanlegg og avlaupsanlegg skal planleggjast av konsulentar med godkjenning i tiltaksklasse 2 i fylgje Statens bygningstekniske etat.
- 3.5 Oppsetting av gjerde, balkongar og flaggstenger er ikkje tillete. Pr. hytte kan det setjast opp éi utvendig parabolantenne. Maksimal diameter er 70 cm, og antenna skal festast på hytteveggen. Fargen skal vera avstemt mot veggfarge.
- 3.6 Utgraving av hyttetomtene kan gjerast med gravemaskin. Framføring av slike maskiner i hyttefeltet skal utførast etter søknad til Voss kommune i samsvar med lov om motorisert ferdsle i utmark. Framføringstrasé skal påvisast av grunneigarane. Sår i terrenget som fylgje av framføring av maskiner, skal utbetrast. Transport av materialar utanom veg kan utførast med snøskuter på vinterføre eller ved hjelp av helikopter. Traktortransport vil ikkje verta tillete.
- 3.7 I fylgje kart frå NGU kan tomtene B3, B4, B7, B8, B10, B11, B13, B14, B15, B16, B17, B23, B25, B119 og B120 vera utsette for skredfare. Søknad om tiltak på desse eigedomane skal fylgjast av ei sakkunnig vurdering av rasfaren

4. Landbruksområde for stølsdrift :

I områda kan det berre førast opp bygningar som har tilknyting til stølsdrift. På Stuaset (J3) er det krav om utbyggingsplan ("bebyggelsesplan") ved framtidige tiltak.

5. Fareområde :

Området skal nyttast til framføring av hogspentanlegg. Det er ikkje tillete å oppføra bygningar i fareområdet.

6. Spesialområde :

6.1 Spesialområde friluftsområde på land :

Arealet mellom hyttetomtene skal nyttast som friluftsområde for ålmenta og til beite. Det er ikkje tillete å oppføra bygg og anlegg, anna enn installasjonar som har med felles straumforsyning og felles renovasjon. Nausta langs utløpet til Grønlivatnet kan haldast vedlike, men det er ikkje tillete å føra opp nye naust.

Friluftsområda skal elles nyttast som tilkomst til hyttetomtene. Det kan lagast til gangstiar. Trasear for desse skal fastleggjast av grunneigarane. Om transport i byggjetida : Sjå punkt 3.6
Langs Veg 2, på strekninga mellom kryss med Veg 3 og byggjeområde B115, kan hytteeigarar parkera på sine private opparbeidde einskildparkeringsplassar.

6.2 Spesialområde friluftsområde i vatn :

Tjerner og vatn innafor planområdet skal nyttast til frilufsaktivitetar som roing, bading og fiske. Motorisert ferdsle er ikkje tillete.

6.3 Spesialområde bevaring av bygningar og anlegg :

Før iverksetting av tiltak i stølsområdet på Stuaset (J3) er det krav om utbyggingsplan ("bebyggelsesplan").

7. Fellesområde tilkomstveg og parkering :

Tilkomstveg (Veg 1) frå Bulko opp til Parkering 1 på Madshaugen er felles for alle grunneigarane og hytteeigarane i planområdet.

Veg 2 frå Parkering 1 inn til endepunktet sør for Grønlivatnet, er felles transportveg for grunneigarane og dei hyttene som naturleg soknar til denne vegen. For Veg 3, Veg 4 og Veg 5 gjeld tilsvarande som for Veg 2. Veg 5 skal stengjast med bom ved avkøyrsla frå Veg 2.

Veg 5 er planlagd med breidd på 1,2 meter, som er lik det innteikna vegarealet. Skulder på begge sider, grøfter og skjeringar/ fyllingar inngår i tilgrensande frilufsareal. Terreng som vert berørt av vegbygginga, skal stellast i stand og plantast til med stadeigen

vegetasjon etter at vegen er opparbeidd.

Parkering på moteplassar, snuplassar eller andre stader langs vegane er ikkje tillete, med unntak for det som er skreve i siste avsnitt i punkt 6.1. Tilkomstvegane som ligg ovafor Parkering 1 skal ikkje brøytast.

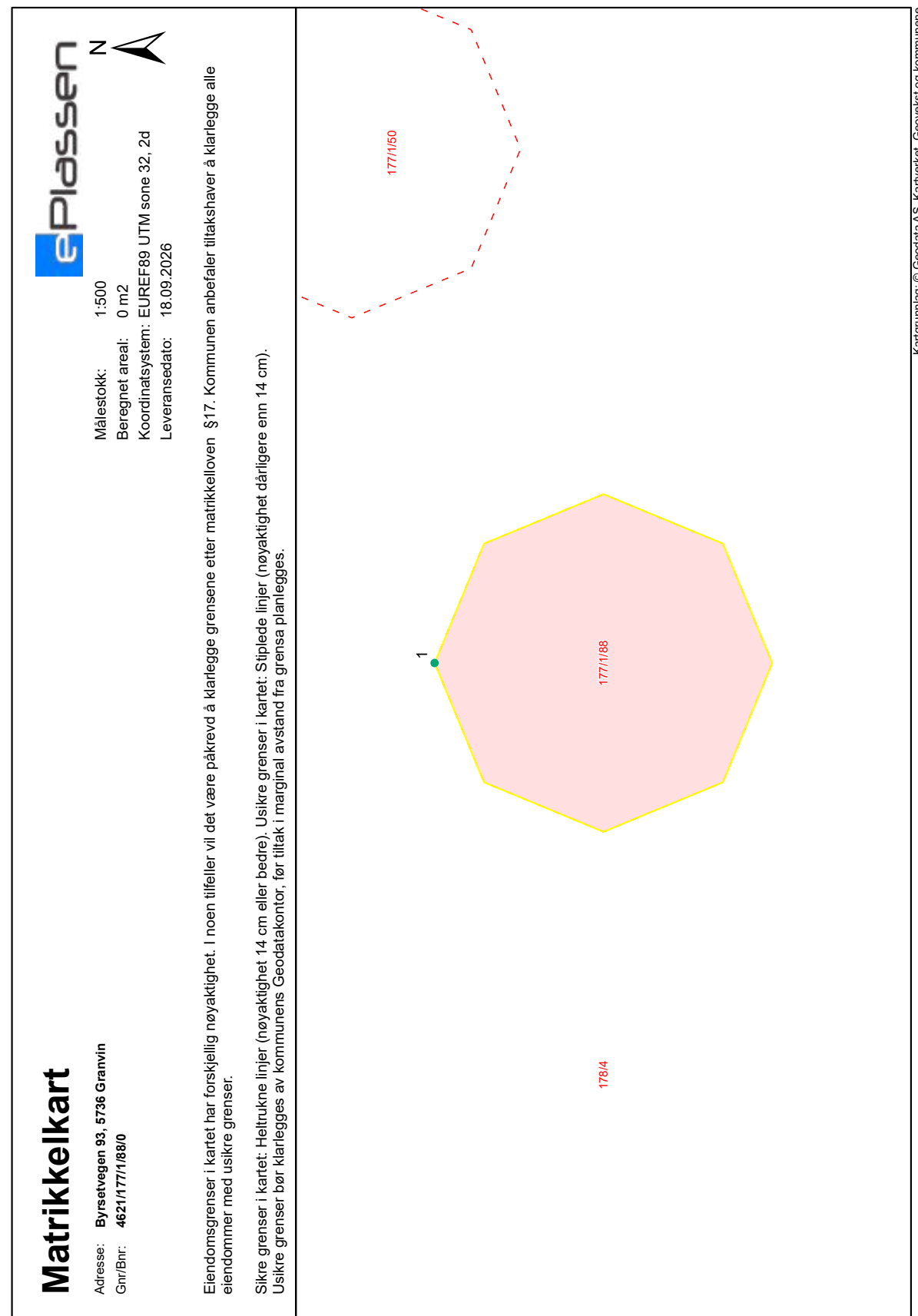
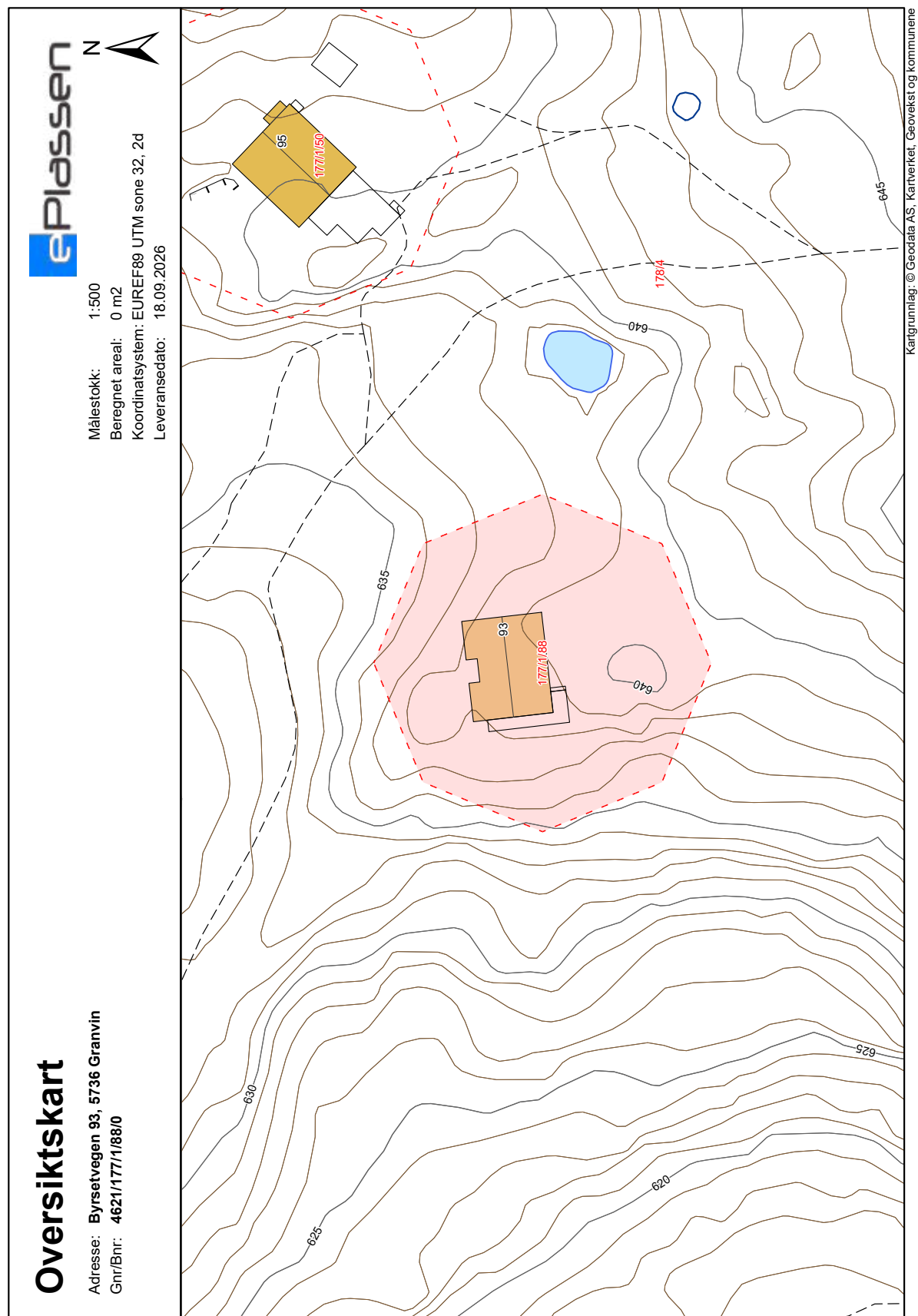
Parkeringsplass1 på Madshaugen med 250 biloppstillingsplassar er felles for alle hytte-eigedomane i planområdet. På plassen kan det førast opp bosbu. Bilplassane på Parkering 2 til Parkering 6 skal tildelast av grunneigarene og velforeninga.

Voss den 15.09.2006

Arkitektbruket ans

Ingebrigt Nesheim

Revidert **19.02.2007** : Jfr. brev til Voss kommune dat. 19.02.2007
Revidert **26.06.2008** : Kjeatjørnvegen (=Veg 5),
Revidert **01.09.2008** : Oppretting etter at Fylkesmannen trekte motsegn



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 0 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6715957.34	368226.89	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Ukjent målemetode	9999	109.49	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 18.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	177	Bruksnr.	1	Festenr.	88	Seksjonsnr.	
Adresse	Byrsetvegen 93, 5736 GRANVIN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Eigedomsskatt fritid	1 194,99 kr
Sum	1 872,99 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt fritid	0%	569100	3.10	1/1	0 %	1 764,00 kr	1 176,00 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	2 578,00 kr	1 718,66 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 18.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	177	Bruksnr.	1	Festenr.	88	Seksjonsnr.	
Adresse	Byrsetvegen 93, 5736 GRANVIN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 900 m² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

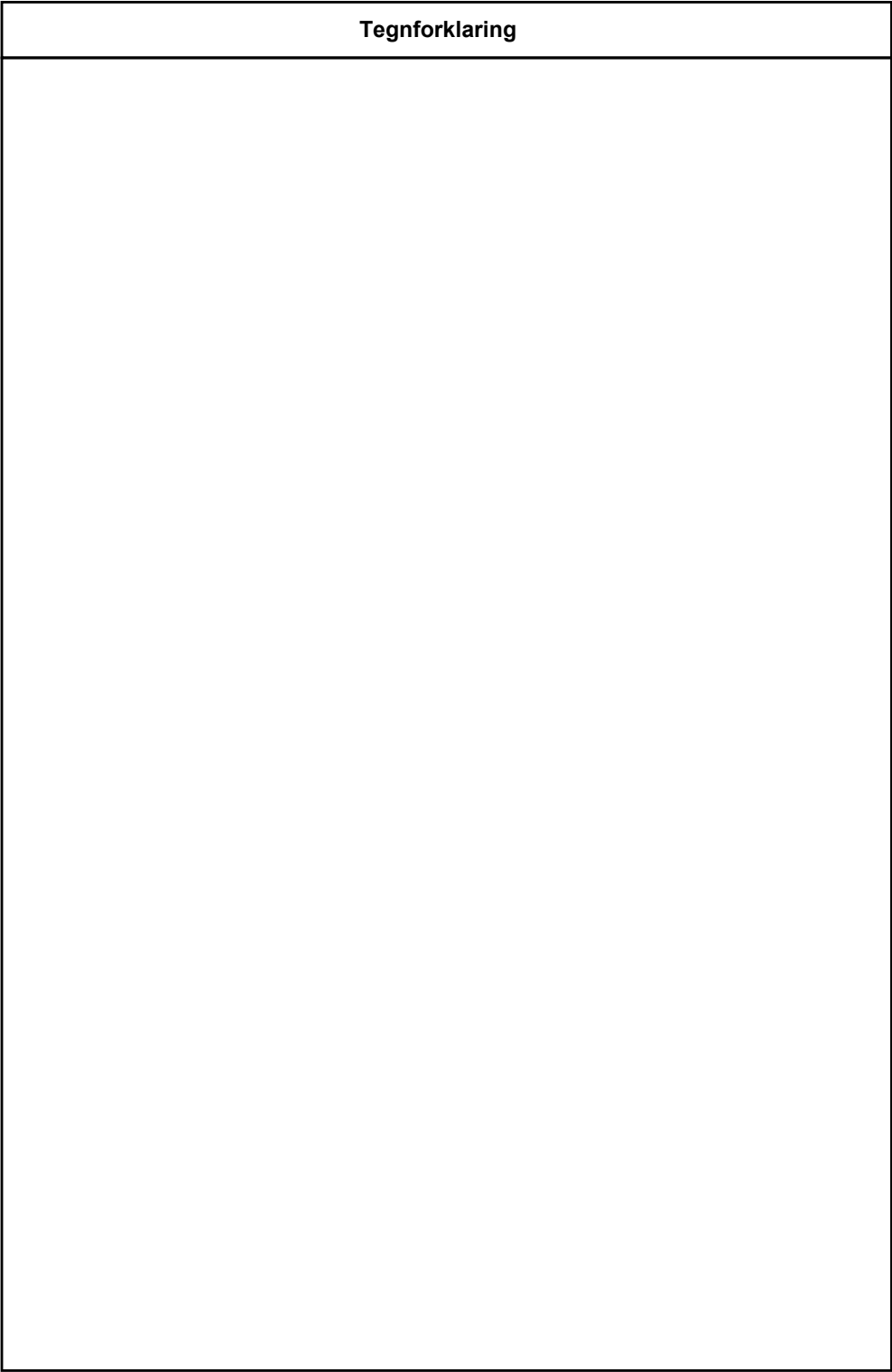
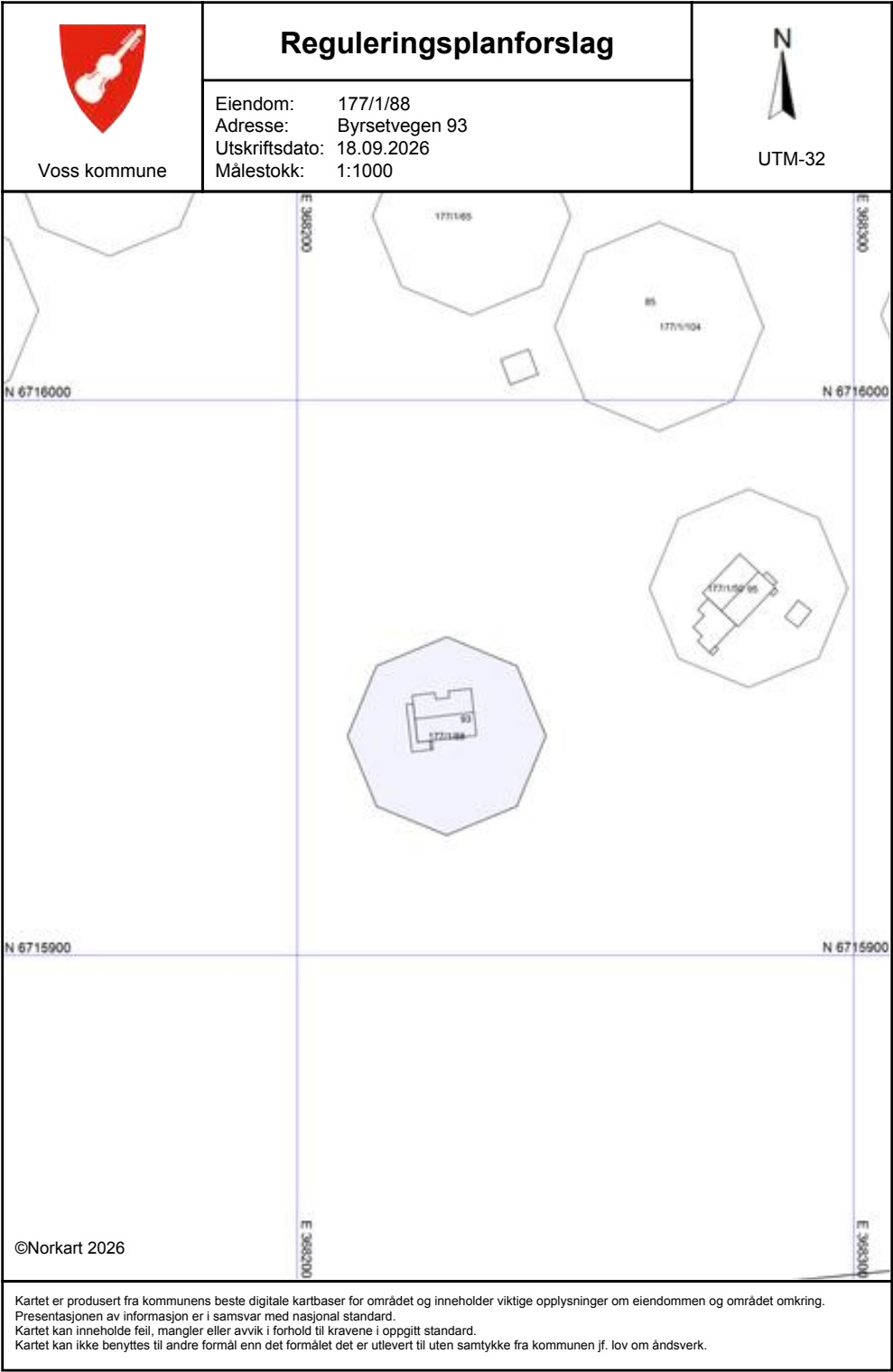
Delareal	900 m²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	OM 530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123502013
Navn	Stuaset-Holo II - hyttefelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/280/Regulerings%c3%b8resegner%2001092008.pdf
Delarealer	Delareal 892 m² Formål Fritidsbebyggelse

Delareal	9 m²
Formål	Friluftsområde



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.09.2026 16:15



Eiendom 4621-177/1/88 Tomt 73

Bruksnavn	Tomt 73	Etablert dato	20.08.1980	Andel	
Type	Festegrunn	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4621	Beregnet areal	0	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	177	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr	88	Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Byrsetvegen 93	5736 Granvin	Allmenningane	Bjørghum	Voss

Forretninger (12)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.08.1980	Etablering av feste	4621-179/3	Avgiver	0
		4621-179/2	Avgiver	0
		4621-178/3	Avgiver	0
		4621-177/1	Avgiver	0
		4621-177/2	Avgiver	0
		4621-178/20	Avgiver	0
		4621-186/1	Avgiver	0
		4621-177/1	Mottaker	0
		4621-179/1	Avgiver	0
		4621-178/4	Avgiver	0
		4621-178/7	Avgiver	0
		4621-185/1	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-177/1	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg/hyttersommerh. ol

Bygningsnr	174961239	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	50/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	50/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	50	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	50/0	50/0



Attestert kopi av dok.nr. 1980/1832/52
Attestingstidspunkt 2026-09-18 13:19

Side 1 av 7

FOR TINGLYSING

DAGBOKFØRT
20. AUG 80 01032
SORENSKRIVAREN I
VØSS
Ettertrykk forbudt

529-0861-6

Kontraksformularet er utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund. Kontrakten føres på lager hos Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1. Trykt i september 1976.

FESTE KONTRAKT

Mellom *Stenst-Hol v. Kollan Skutle*, person nr. *705523*
adr.: *Plis haugen, Voss*
eier av *Jordene Skutle-Tabla*, GNR. *175*, BNR. *1253*
i *Voss* kommune, heretter kalt eieren, og
Snus Johan Ulvestad, person nr. *110546*
adr.: *5700 Voss*, heretter kalt
festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom *Stenst-Hol*
GNR. *8m 07m 17m*, BNR. *175* i *Voss* kommune.
Tomta gis nr. *73*, på *Stenst-Hol* hyttefelt.
Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet *9.76*

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene
x = *284963,36*, y = *29890,29*
eller:
B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av
hvor tomtas grenser er angitt.
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.
C. Annen beskrivelse:



Attestert kopi av dok.nr. 1980/1832/52
Attestingstidspunkt 2026-09-18 13:19

Side 2 av 7

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. *800,-*. For den gjenværende del av første kalenderår er festeavgiften kr. *400,-*. Festeavgiften for gjenværende del av inneværende år og for første hele festeår, kr. *800,-*, forfaller til betaling ved kontraktens underskrift. For senere år belastes festeavgiften forskuddsvis innen *1.10.80* året forut. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette. I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer reguleringen av festeavgiften etter disse bestemmelser.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr.
Anlegg for avløp og renovasjon	kr.
Anlegg av veg og parkering	kr. <i>3000,-</i>
Plankostnader	kr. <i>2000,-</i>
Andel grunnlagsinvesteringer	kr. <i>3300,-</i>

§ 4. Avgifter

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester. I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år. Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr.
Vann/kloakk	kr.
Veg m/u snøbrøyting	kr. <i>800,-</i>
Sum	kr. <i>3600,-</i>

§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.

2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.

3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.

108

BYRSETVEGEN 93

PROAKTIV.NO

109



Attestert kopi av dok.nr. 1980/1832/52
Attestingstidspunkt 2026-09-18 13:19

Side 3 av 7

§ 7. Veger, parkering, adkomst.
Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen.
Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene.
Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Høgst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.
Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde.
Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarks karakter.
Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern.
Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v.
Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.
Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil 6... uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert 12.11.1976, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m. v.
Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt. Er det ikke oppført hytte på tomta innen..., kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Denne bestemmelse gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.
Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdselslovens § 3, pkt. 9.

§ 13. Regler for mislighold.
Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2—to uker fra mottatt påkrav, og unnlatelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1—én måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.
For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted.
Før eieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1—én måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.



Attestert kopi av dok.nr. 1980/1832/52
Attestingstidspunkt 2026-09-18 13:19

Side 4 av 7

§ 14. Panterettigheter – heftelser.
Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.
Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren.

§ 16. Særbestemmelser.
De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.
Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i... oppnevner 3—tre voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18. Andre bestemmelser.
1. Fyllesmannen sine rettigheter for
hytteomr. Skjaset-Holm, det 25. 7. 76
2. Det er ikke tillatt å fjerne
trærne i hytteomr.

Denne kontrakt er utstedt i 2—to eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

..... Voss den 1. 12. 1980
Kollum Skjeth Eier
W. Ellertsen Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 20 år.

1. Ragnvald Bachli, person nr. 181246
2. Ragnvald Bachli, person nr. 220823



Attestert kopi av dok.nr. 1980/1832/52
Attestingstidspunkt 2026-09-18 13:19

Side 5 av 7

PLANFØRESEGNER TIL DISPOSISJONSPLAN FOR DEL AV GNR. 177, BNR. 1 OG 2, GNR. 178, BNR. 4, GNR. 179, BNR. 1 OG 2, GNR. 185, BNR. 1 OG GNR. 186, BNR. 1, SKUTLE OG TAKLA I VOSS KOMMUNE.

§ 1 Føresegnene gjeld for disposisjonsplan vist på kartkopi i M=1:5 000, dagsett Voss 6.5.75, sist revidert 4.12.75, signert S. Himle, I. Trøen og N. L yngnes.

§ 2 Kvar hytteplassering er innmålt og koordinatbestemt. Plasseringa skal vera slik at det koordinatbestemte punktet fell innanfor grunnmuren til den einskilde hytte. Den endelege plasseringa skal gjerast i samråd med bygningssjefen.

§ 3 Hyttene skal byggjast i samsvar med reglar for hyttebygging i Voss kommune.

Hyttene skal vera på 1 etg. med grunnareal på maks. 70 m², evt. innebygd veranda medrekna. Uthus kan ikkje førast opp frittstående, men skal vera i eitt med hytta.

§ 4 Hytteeigarane pliktar å ta del i felles renovasjonsordning for området, med levering av buss i oppsette busshytter langs vegen. Hytteeigarane må betala det denne ordninga kostar i form av ei årleg avgift. Inntil offentlig renovasjonsordning er innført, er det grunneigarane sitt ansvar å bringa busset til godkjent deponeringsplass.

§ 5 Turvande drikkevatt i samsvar med § 65 i bygningslova må kvar einskild hytteeigar ordna med sjølv anten ved graving av brunn, henting frå næraste vassdrag eller



Attestert kopi av dok.nr. 1980/1832/52
Attestingstidspunkt 2026-09-18 13:19

Side 6 av 7

ved installering av takvassanlegg. Vassforsyninga skal godkjennast av Voss helseråd. Det vert ikkje tillete å leggja inn vatn i hyttene.

Dersom det seinare skulle koma på tale å leggja inn vatn i hyttene, skal det søkjast om særskilt utsleppsløye. Ein viser i denne samanheng til Lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970 med forskrifter. (Med innlagt vatn meiner ein vatn frå brunn, cisterneanlegg, vassverk e.l. som er ført innandørs.)

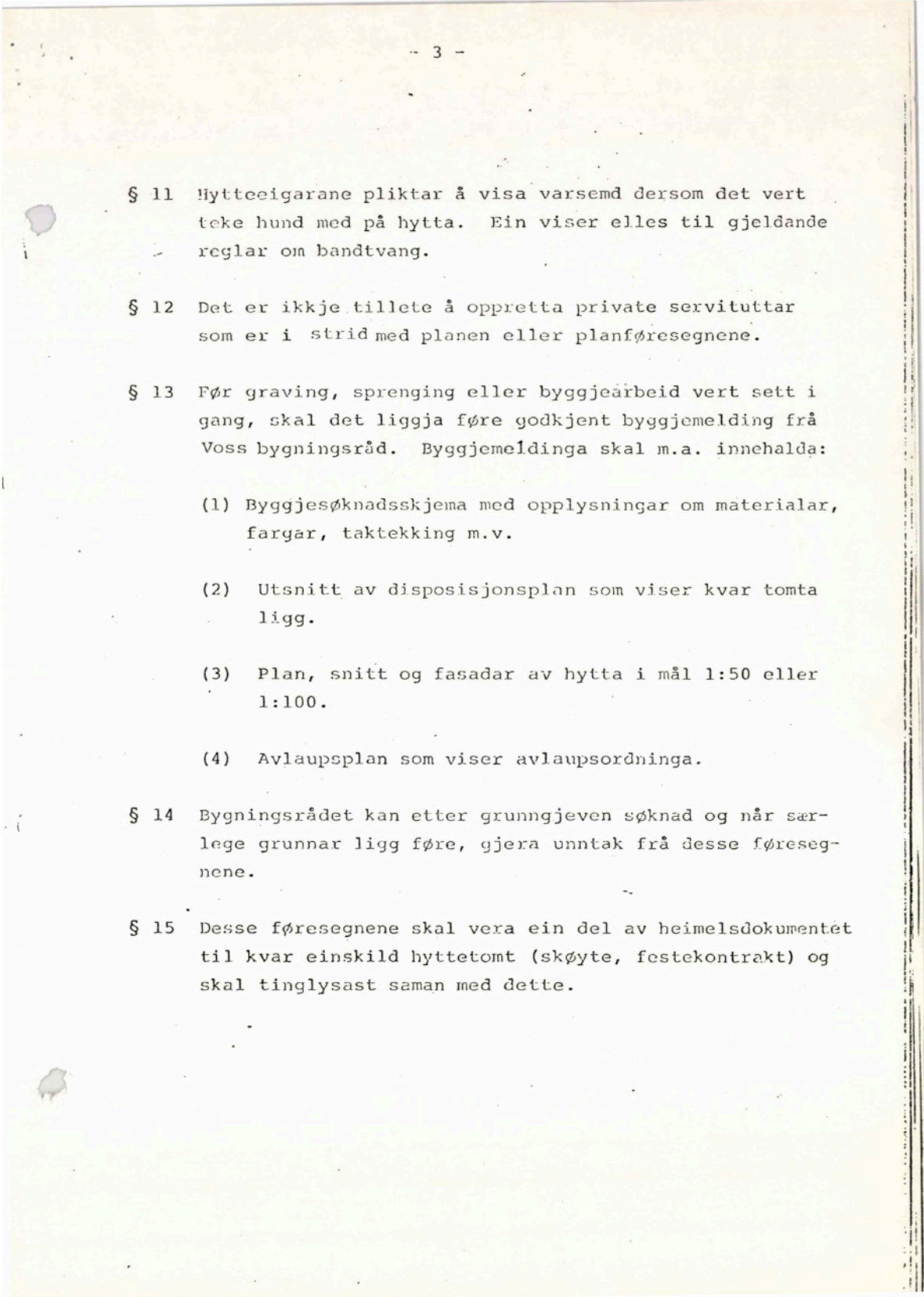
§ 6 Spillvatn frå hyttene skal som hovudregel gå via ein slamavskiljar til eit kunstig infiltrasjonsanlegg. Der grunntilhøva tillet det, kan spillvatnet gå via ein slamavskiljar til spreing i grunnen. Avlaupsordninga skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 7 Som privet i hyttene skal installerast tørrklosett basert på biologisk nedbryting (formoldingstoalett, multrom, elektrisk klosett e.l.).

§ 8 Hytteeigarane syter sjølve for opparbeiding av parkeringsplassar på tilvist stad. Bygningsrådet skal sjå til at parkeringsplassane vert opparbeidde samstundes med at hyttene vert bygt. Kvar hytte har rett til ein biloppstillingsplass, som må kunne nyttast heile året.

§ 9 Inngjerding av hyttetomtene er ikkje tillete. Det er heller ikkje tillete å setja opp permanent flaggstong.

§ 10 Syntetiske vaskemidlar bør ikkje brukast.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

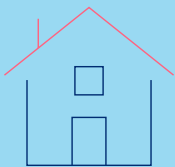
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Byrsetvegen 93, 5736 GRANVIN. Gnr. 177, bnr. 1, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260160
Megler: Raket Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
414 64 523
rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no