

**aktiv.**

Tråstølsvegen 500, 5710 SKULESTADMO

**Lekker fritidsleilighet med super  
beliggenhet | 3 meters takhøyde |  
Svært gode utleiemuligheter | Ski  
inn/ut | Parkering**



Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

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

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 603 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 167,-  
**Selger:** Alexander Rongved

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 71/76 kvm  
**Tomtstr.:** 5036 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 59, bnr. 116  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1503250343

## Lekker fritidsleilighet med super beliggenhet | 3 meters takhøyde | Svært gode utleiemuligheter | Ski inn/ut | Parkering

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning presenterer Tråstølsvegen 500! Leiligheten troner øverst i feltet med storslått utsikt over Voss, minimalt innsyn og ekte ski in/ski out rett utenfor døren. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med tre soverom, to bad, svært god takhøyde og gode oppbevaringsmuligheter. Balkongen på 9 m<sup>2</sup> har panoramautsikt mot fjellene, og beliggenheten gir kort vei til alpinbakker, langrennsløyper, turstier og aktiviteter gjennom hele året.

Litt om kvaliteter:

- Vestlandets største skianlegg
- Ski inn/ut rett i Alpha løypen
- Svært gode utleiemuligheter gjennom Voss resort
- Tre soverom og to bad
- Ingen TG2 eller TG3
- Muligheter for lading av Elbil
- Sameiet har stor tomt og godt naboskap



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	68
Energiattest .....	73
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod (4,6 m<sup>2</sup>)

3. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré (6 m<sup>2</sup>), bad (3,5 m<sup>2</sup>), bad/vaskerom (4,7 m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (28 m<sup>2</sup>), soverom 1 (8,2 m<sup>2</sup>), soverom 2 (5,9 m<sup>2</sup>), soverom 3 (8,3 m<sup>2</sup>), garderobe/bod (3 m<sup>2</sup>)

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.

God takhøyde målt til 3,00 -2,38 meter i stue. 2,37 m på soverom.

Skibod i kjeller har ventilasjon og skotørker.

Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5036 kvm



### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og terrasseplattinger.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Tråstølsvegen 500! Her får du en attraktiv beliggenhet med ski inn/ut på Voss Resort, med panoramautsikt mot Lønnavatnet og de omkringliggende fjellene. Eiendommen ligger høyt og fritt med ekte fjellfølelse, og er et ypperlig utgangspunkt for både vinter- og sommeraktiviteter.

Rett utenfor døren finner du Voss Resort, et av Norges mest komplette skianlegg. Med Bavallsekspressen tar du deg raskt fra 300 til 820 moh. og videre inn i 40 km preparerte løyper fordelt på alle vanskelighetsgrader. Anlegget byr også på tre barnetrek og et av landets beste offpiste-områder. Voss Resort er tilrettelagt for hele familien – fra lek og læring for de minste til krevende terreng for frikjøringsentusiastene.

Resortet har de siste årene investert tungt i snøanlegg og belysning, noe som gir stabile forhold hele sesongen og kveldsåpent i flere løyper. Med totalt 11 km preparerte lysløyper er Voss blant de beste destinasjonene i Europa for kveldskjøring.

For de som kommer med tog til Voss sentrum, ligger Voss Gondol klar til å ta deg direkte fra jernbanestasjonen til Hangurstoppen på under 9 minutter. Her finner du Voss sin største restaurant og afterski, Hangurstoppen Restaurant, med plass til 450 gjester og spektakulær utsikt fra store panoramavinduer. Toppstasjonen er også et utmerket startpunkt for turer i fjellet året rundt, fra korte familievennlige turer til lengre ruter opp til Lønahorgi.

Langrennsløypene i området strekker seg over 18 km med spor for både klassisk og skøyting. Med skiheis eller gondol har du enkel tilgang til løypene. For den som ønsker enda større variasjon, ligger Voss ski- og tursenter kun 20 minutter unna med et bredt løypenettverk, lysløype og rulleskibane.

Voss er mer enn bare ski. Sommerhalvåret byr på golfbane, fjellturer, fiske, klatring, sykling, rafting og luftsport. I tillegg har Voss et aktivt kultur- og uteliv, med festivaler, kino, treningssenter, butikker og kafeer. Vossabadet er åpent hele året og er et populært tilskudd til aktivitetsmulighetene.

For eiere som ønsker utleie deler av året, tilbyr Voss Resort en profesjonell utleieordning uten utleieplikt. Dette har vist seg å gi god avkastning for mange eiere.

Tråstølsvegen 500 gir deg kombinasjonen av privatliv, spektakulær utsikt og enkel tilgang til aktiviteter året rundt – et perfekt sted for både rekreasjon og opplevelser.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Fritidsboligbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**

Takstmann David Bryn AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lektet ut med stående panel. Overflatebehandlingen er beiset.

Saltak med tresperrer. Taktekking er utført med torv. Undertaket består av kryssfiner, papp og knotteplast.

Takrenner og nedløp er i sortlakkert aluminium.

Etasjeskillere av betong er mellom underetasje og hovedetasje. Etasjeskillere av trebjelkelag er mellom hovedetasje og øverste etasje. Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

Vinduer er med 3-lags isolerglass i malte trekarmmer. Ytterdør er i formpresset dørblad med to-lags isolerglassfelt. Balkongdør er sidehengslet med 3-lags isolerglass i malte trekarmmer.

Balkongen har trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende panelbord og spiler med håndløper i topp.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

- 2020.

Hvor lenge har du eid boligen?

- 5 år og 3 måneder

Har du bodd i boligen de siste 12 måneder?

- Ja.

Har du tegnet villa/husforsikring?

- Ja. Femtind forsikring, polise nr. 5947654/26

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Sameiet har flere felles EL-ladere for bil, App-basert lading

### **Innhold**

Hovedetasje:

BRA-i 71 kvm: Entré (6 m<sup>2</sup>), bad (3,5 m<sup>2</sup>), bad/vaskerom (4,7 m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (28 m<sup>2</sup>), soverom 1 (8,2 m<sup>2</sup>), soverom 2 (5,9 m<sup>2</sup>), soverom 3 (8,3 m<sup>2</sup>), garderobe/bod (3 m<sup>2</sup>)

Underetasje:

BRA-e 5 kvm: Ekstern bod

### **Standard**

Kjøkkenet:

Kjøkkenet har innredning fra Aubo med slette fronter og laminert benkeplate. Det finnes integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap med frys.

Ventilatoren fra Røroshetta har mekanisk avtrekk. Det er komfyrvakt og vannstoppsystem. Fuktmåling ved befaring viste normale verdier. Benkeplaten har noen mindre sår.

Bad 1 (3,5 m<sup>2</sup>)

Badet har fliser på gulv og vegger og panel i himling. Det ligger elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av servant med speil og belysning, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdør. Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dør. Hulltaking viste ingen unormale forhold.

Bad 2 / Bad/vaskerom (4,7 m<sup>2</sup>)

Dette badet har samme oppbygning med fliser på gulv og vegger, panel i himling og elektriske varmekabler. Her får du i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Sanitærløsningene er servant med innredning, speil og belysning, toalett og dusjhjørne med glassdører. Rommet inneholder fordelerskap for rør-i-rør og NIBE F470, som håndterer varmtvann, ventilasjon og varmegjenvinning. Hulltaking er ikke utført på grunn av konstruksjonen rundt.

Tekniske installasjoner

Leiligheten har rør-i-rør vannsystem, avløp i plast og balansert ventilasjon. Oppvarming består av vannbåren varme i alle rom bortsett fra soverommene, supplert med elektriske varmekabler på bad og i entré. NIBE-varmepumpenheten leverer varmtvann og ventilasjon med varmegjenvinning. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Rapporten anbefaler kontroll av autorisert elektriker for å avdekke forhold som ikke ses ved visuell sjekk.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og fibernett gjennom Voss Fiber.

### **Parkering**

Parkering på felles parkeringsplass like ved bygget. Det er flytende plasser og er beregnet 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring, polisenummer 594765426

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vann-til-luft varmepumpe med konvektor i stue/kjøkken. Begge bad og entré har elektriske varmekabler. NIBE F470-enheten leverer varme, varmtvann og ventilasjon med varmegjenvinning.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

### Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

113 600 (Omkostninger totalt)

125 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)



---

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 380 for år 2024

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 809 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 8 000

### **Velforening**

Tråstølen Hytteeugarlag. Dekker brøyting og vedlikehold av vei.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

76/1599

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer: vedlikehold/utstyr etc (inkluderer avsetning til større vedlikehold), strøm boder/utelys, administrasjonskostnader, brannalarm og vaktelskap, revisjon/ligningsoppgaver etc, styrehonorar ink arbeidsgiveravgift, vedlikehold tak (gressklipp/påfyll jord /eventuelt snø måking, forsikring og økonomitjenester.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 167

## Sameiet

**Sameienavn**

Øvre Tråstølen Sameie 1 Felt K-A

**Organisasjonsnummer**

920623166

**Om sameiet**

Sameiet består av 22 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 31.8.17. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 59 bnr 116 i Voss kommune med fellesanlegg av enhver art. Vi gjør oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning til å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

Sameiets årsregnskap for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter stort kr.309.389,-

Driftskostnader stort kr.230.453,-

Årsresultat positivt stort kr.78936,-

Sameiets balanseregnskap viser disponible midler på bankkonto stort kr.433.832,-

**Styregodkjennelse**

Ervers av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

I henhold til sameiets husordensregler er dyrehold tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 59, bruksnummer 116, seksjonsnummer 4 i Voss kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4621/59/116/4:

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Voss Herad

Org.nr: 960 510 542

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om gjerde

Det kan ikke settes opp gjerde, flaggstang, skilt, portaler, parabol eller antenner på eiendommen

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2017 - Dokumentnr: 1295005 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 76/1599

01.01.2020 - Dokumentnr: 375267 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1235 Gnr:59 Bnr:116 Snr:4

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:7

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

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8



Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:6

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

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:121 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.11.2018.



### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.11.2018.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat vei, driftet av Tråstølen Hytteeigarlag.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsboligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

Denne tjenesten omfatter følgende:

- Markedsføring av utleie
- Booking
- Inn-/utsjekk
- Administerer og gjennomfører renhold og vedlikehold.
- Kontroll av fritidsboligen i utleieperioden.
- Utleien utbetales etterskuddsvis en gang per mnd.

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

Ta kontakt med megler for mer informasjon om utleieordningen.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# Kontraktgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

**Salgsoppgavedato**

11.03.2026



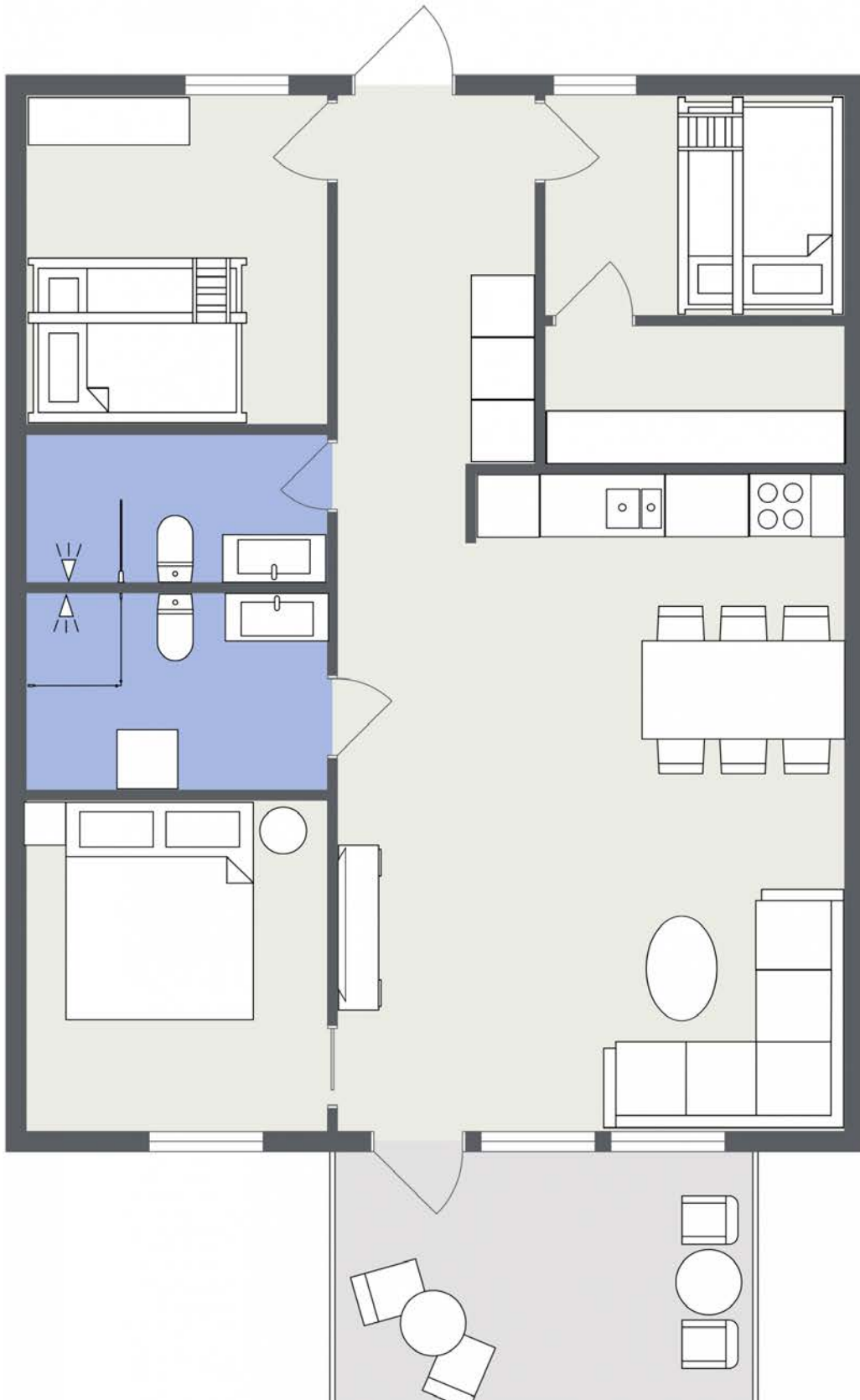






# Tråstølvegen 500

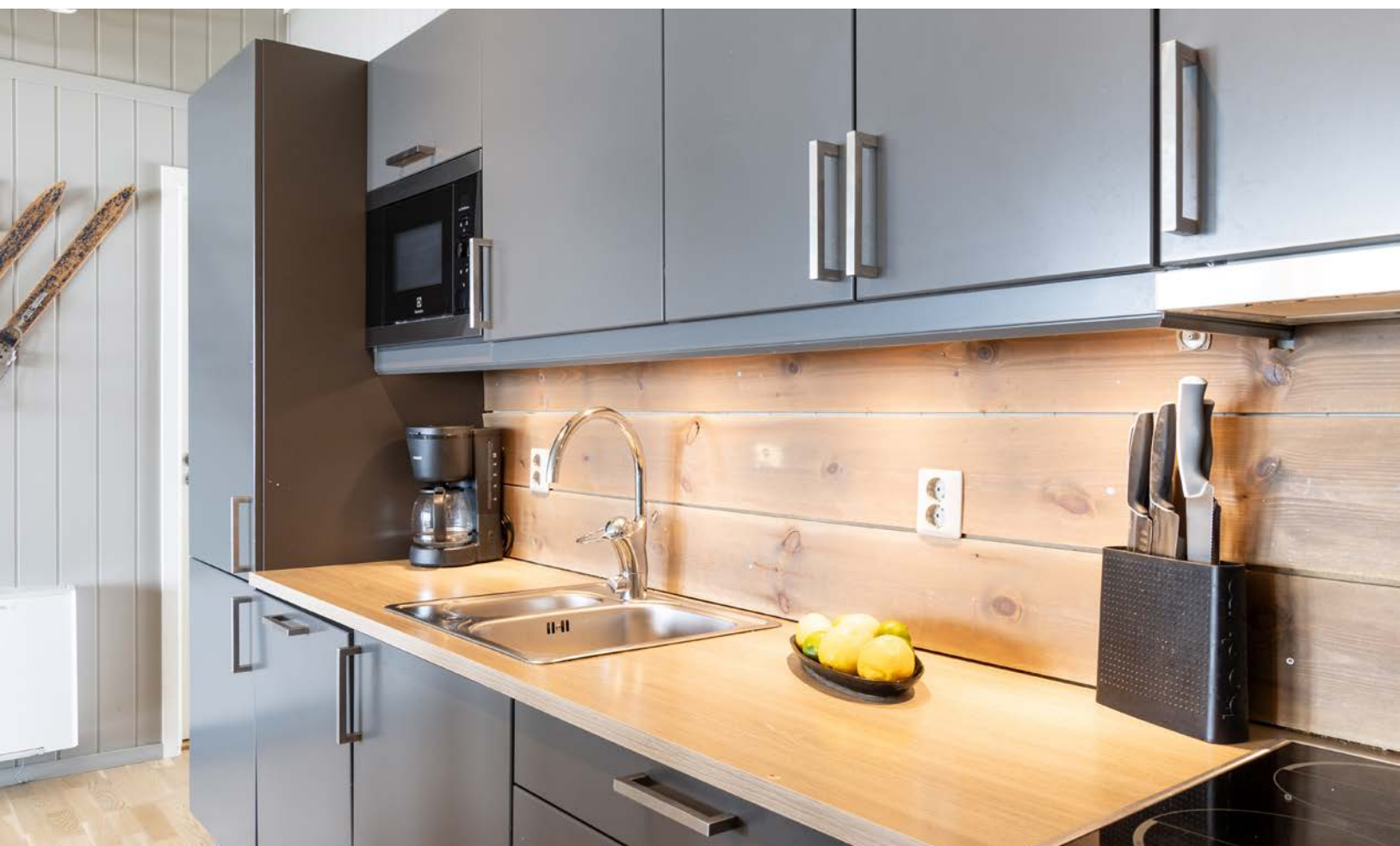
-

















































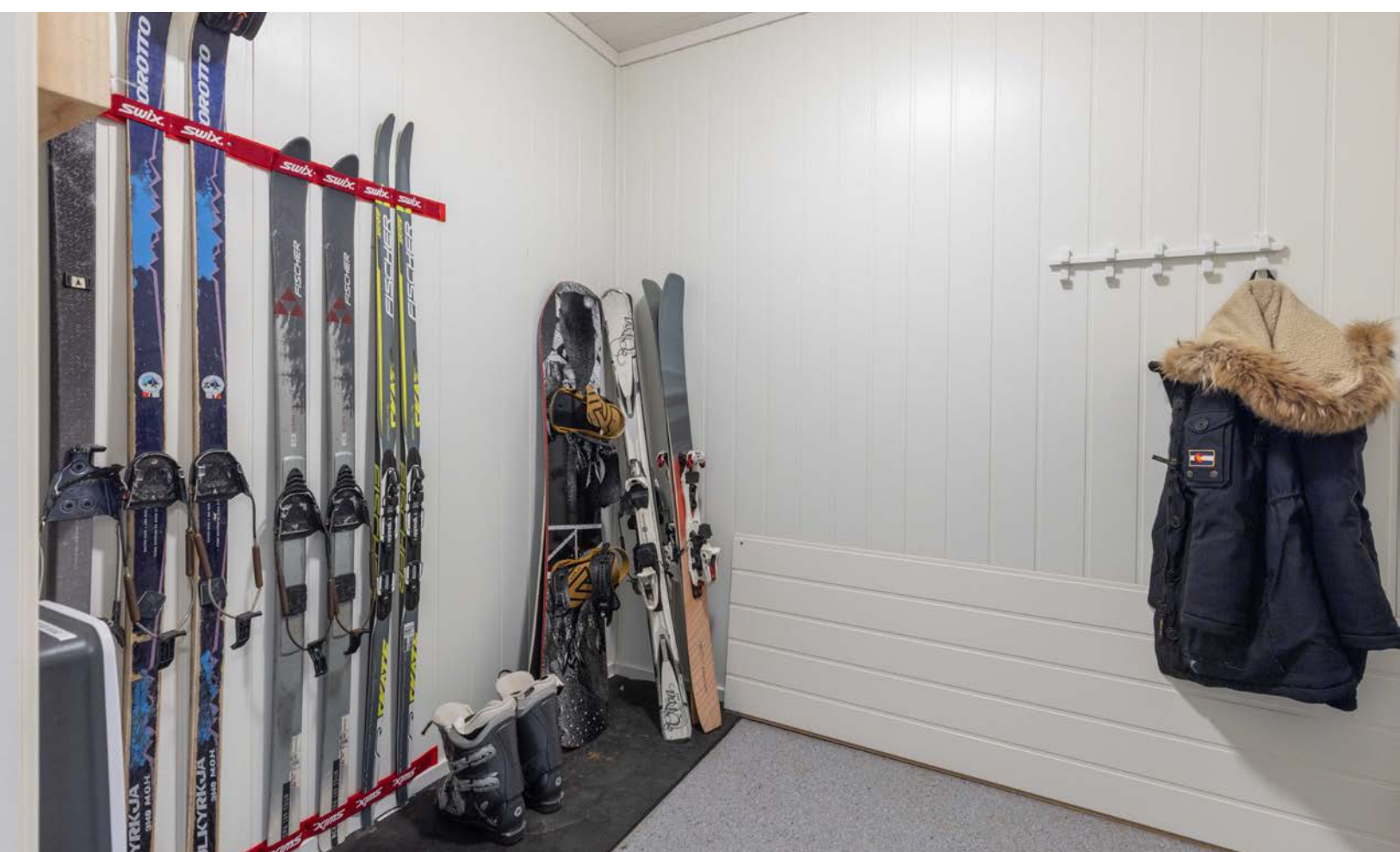


































# Vedlegg



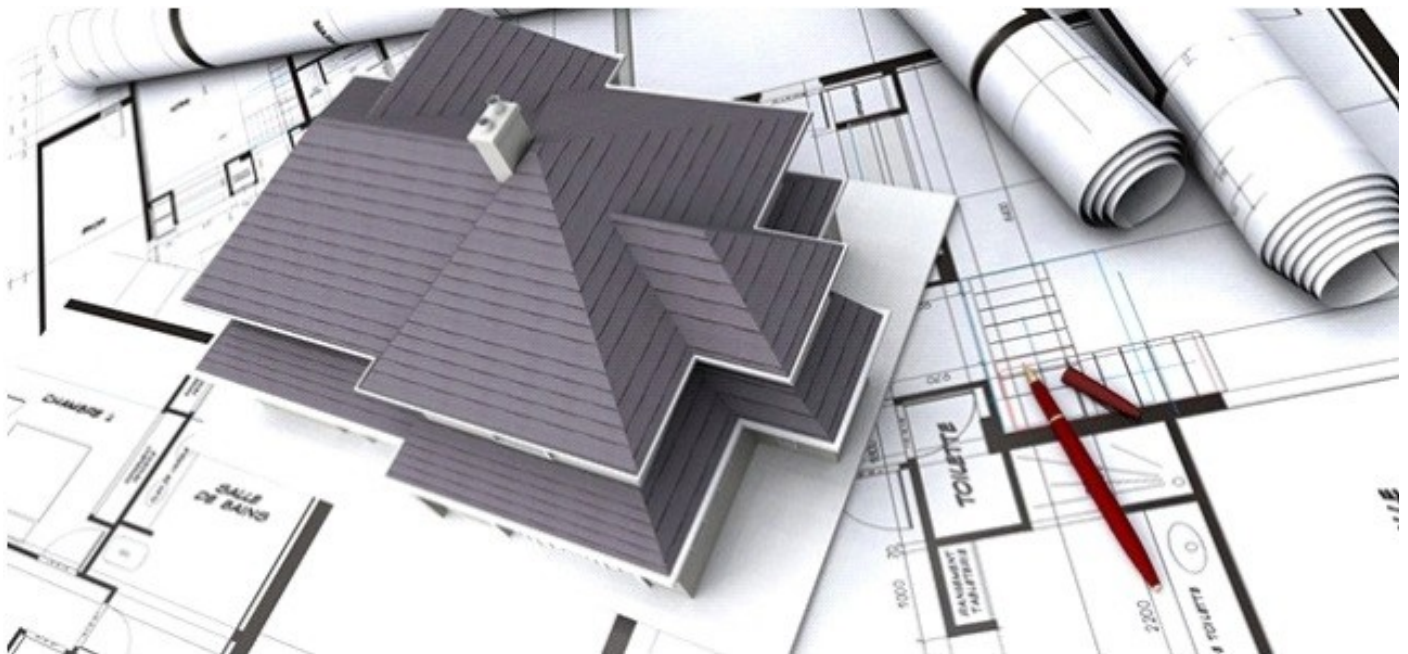
# Tilstandsrapport

📍 Tråstølsvegen 500, 5710  
SKULESTADMO

📖 VOSS kommune

# gnr. 59, bnr. 116, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 09.11.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 13993-21598

Referansenummer: GW1235

Foretak: Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør: David Bryn



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både kjøper, selger og megler.



### Rapportansvarlig

David Bryn  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bryntakst.no  
986 33 348



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Ferdigmalt ytterdør med ovalt vindu mot felles svalgang.  
Terrassedør i tre med isolerglass.  
Østvendt terrasse på 9,2 m<sup>2</sup>. Utgang fra stue. Takoverbygg.  
Rekkverk i tre, måler 1 meter høyt.  
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.  
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.  
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med stående/liggende kledning.  
- Saltak i trekonstruksjoner. Taktekingen er av torv.  
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:  
Gulv: 3-stavs parkett, fliser.  
Vegger: panel.  
Himlinger: panel.  
Normal bruksslitasje.  
Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (3,5 m<sup>2</sup>)  
Helfliset bad fra byggeår.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.  
Det er nyere stålsluk og smøremembran.  
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdør og servant med innredning/speil/belysning.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad/vaskerom (4,7 m<sup>2</sup>)

Helfliset bad fra byggeår.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.  
Det er nyere stålsluk og smøremembran.  
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdører, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning/speil/belysning.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Aubo Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate (noen mindre sår). Slette fronter.  
Integrert:  
- oppvaskmaskin  
- stekeovn  
- platetopp

- kjøleskap/frys.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Integrert kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk (Røroshetta).

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Vann til luft varmepumpemed konvektor i stue/kjøkken.  
Nibe varmepumpebereder for varmtvann og balansert ventilasjon med varmegjennvinning.  
Varmekabler på bad og entré.  
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.  
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma.  
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.  
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:  
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.  
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.  
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.  
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,  
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.  
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

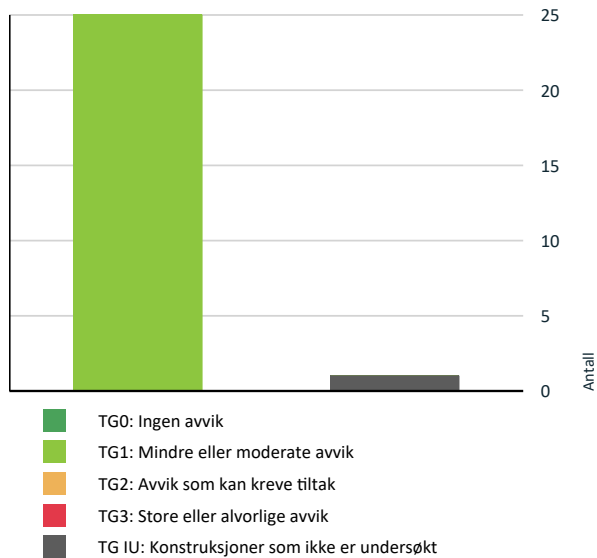
- Det foreligger ikke tegninger

Om mulig må tegninger oppdrives og fremvises til takstmann.  
Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Soverom 2 er det bygget en innvendig garderobe/bod og soverommet er deretter noe mindre enn normal størrelse på soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

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



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom (4,7 m<sup>2</sup>) >  
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



Byggeår  
2017

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

Ferdigmalt ytterdør med ovalt vindu mot felles svalgang.  
Terrassedør i tre med isolerglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt terrasse på 9,2 m<sup>2</sup>. Utgang fra stue. Takoverbygg.  
Rekkverk i tre, måler 1 meter høyt.

### Andre utvendige forhold

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.  
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.  
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med stående/liggende kledning.  
- Saltak i trekonstruksjoner. Taktekingen er av torv.  
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:  
Gulv: 3-stavs parkett, fliser.  
Vegger: panel.  
Himlinger: panel.  
Normal bruksslitasje.

### TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Helfislet bad fra byggeår.

### 3. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### 3. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.

### 3. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran.



### 3. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdør og servant med innredning/spell/belysning.



# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## 3. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,7 M<sup>2</sup>)

### Generell

Helfliset bad fra byggeår.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,7 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,7 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,7 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,7 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdører, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning/speil/belysning.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,7 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM (4,7 M<sup>2</sup>)

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (28 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater og innredning

Aubo Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate (noen mindre sår).

Slette fronter.

Integrert:

- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (28 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk (Røroshetta).

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### ! TG 1 Varmesentral

Vann til luft varmepumpemed konvektor i stue/kjøkken.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Nibe varmepumpebereder for varmtvann og balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

### ! TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler på bad og entré.

## Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma.

### ! TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.  
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:  
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.  
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.  
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.  
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,  
e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.  
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

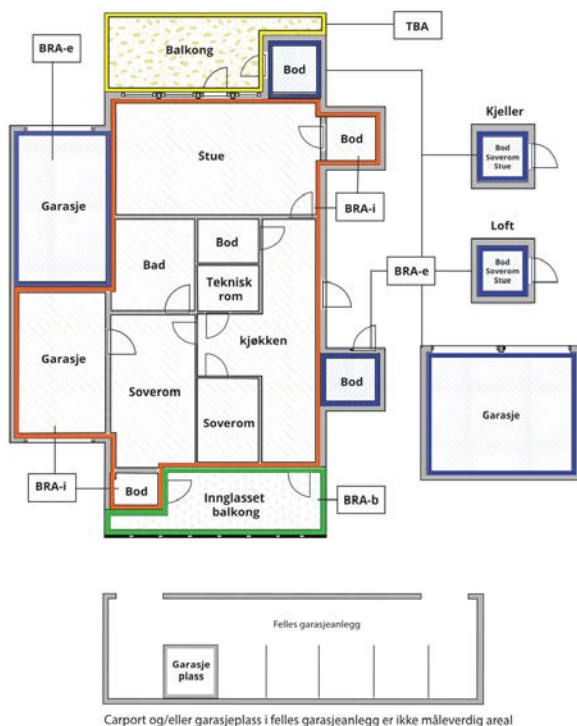
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	71			71	9
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré (6 m <sup>2</sup> ), bad (3,5 m <sup>2</sup> ), bad/vaskerom (4,7 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (28 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (8,2 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (5,9 m <sup>2</sup> ), soverom 3 (8,3 m <sup>2</sup> ), garderobe/bod (3 m <sup>2</sup> )		
Kjeller		Bod (4,6 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.

God takhøyde målt til 3,00 -2,38 meter i stue. 2,37 m på soverom.

Skibod i kjeller har ventilasjon og skotørker.

Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Om mulig må tegninger oppdrives og fremvises til takstmann. Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Soverom 2 er det bygget en innvendig garderobe/bod og soverommet er deretter noe mindre enn normal størrelse på soverom.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	71	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2025	David Bryn	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	59	116		4	5037 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tråstølsvegen 500

### Hjemmelshaver

Rongved Alexander

### Kommentar

Felles tomt.

### Eierandel

76 / 1599

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger meget fint til i nyere hyttefelt på Skuleestadmo på Voss. Gode solforhold. Skiheisen er rett nedenfor boligen. Fine turmuligheter i området både vinter og sommer. Fiskemuligheter i området. Utsikt mot Melsvatnet og nærområdet. Kort kjøreevstand til flere butikker og til Voss sentrum med alle fasiliteter.

### Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles tomt.

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.11.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsfagkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1503250343	
<b>Selger 1 navn</b>	
Alexander Rongved	
<b>Gateadresse</b>	
Tråstølsvegen 500	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKULESTADMO	5710
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	5947654/26

Document reference: 1503250343

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AR

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er laget tilstandsrapport ifbm.salg av leilighet av takstmann i november 2025.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

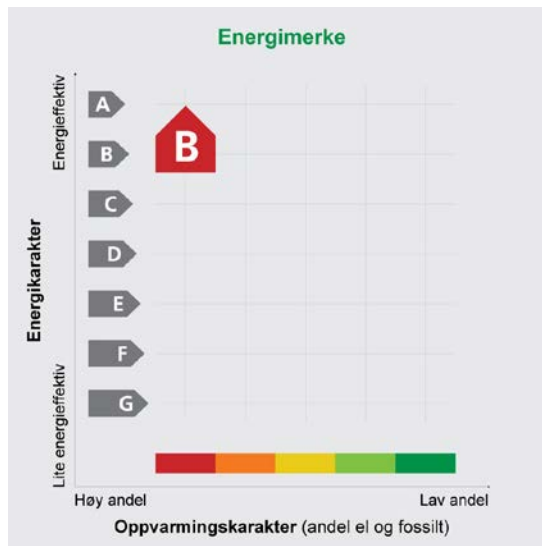


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Rongved	8436530c179735342794fc e05544f59c89832cdb	08.12.2025 11:47:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250343

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

Adresse	Tråstølsvegen 500
Postnr	5710
Poststad	SKULESTADMO
Andels-/leilighetsnr.	
Gnr.	59
Bnr.	116
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300576828
Bustadnr.	H0201
Merkenr.	A2020-1190630
Dato	13.10.2020



Innmeldt av: SIGBJØRN DUGSTAD

Energiauttesten er stadfesta og offisiell.

**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A tyder at bustaden er energieffektiv, medan G tyder at bustaden er lite energi-

effektiv. Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



---

## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

---

## Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Eksperten har ikkje kome med tips til brukarvanar

---

## Moglege forbetringar for energistandarden til bygningen

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, og det beste skjønet til den som har utført energimerkinga, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bustaden eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bustaden eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikkje gjort framlegg om forbetringstiltak

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggsadar.





## Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utferdta med detaljert registrering.	
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker	
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet	
<b>Byggjeår:</b>	2017	
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre	
<b>BRA:</b>	76	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1	
<b>Dato for lekkasjetallmåling:</b>	Ikkje oppgjeven	
<b>Type bygg:</b>	Nybygg	
<b>Energireglar (TEK-standard)</b>	Energireglar 2010	Finst berre for nybygg
<b>Teknisk installasjon</b>		
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet	
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert	
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektrisk kjel	

For å sjå utfyllande data som er brukte i berekningane, kan ein gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette krev at ein er eigar eller har fått delegert løyve til å gå inn).



## Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

## Om energimerkeordninga

*Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)*

*Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**





## VEDTEKTER FOR ØVRE TRÅSTØLEN SAMEIE 1 FELT K-A

Vedtatt i sameiermøte den 24.05.23 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

### § 1 Formål

Sameiet består av 22 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 31.8.17. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 59 bnr 116 i Voss Kommune med fellesanlegg av enhver art.

### § 2 Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den boenheten som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. Paragraf 6 om godkjenning. Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret. Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning til å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

### § 3 Fellesutgifter

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

### § 4 Vedlikehold.

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

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

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

### § 5. Vedlikeholdsfond

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

## **§ 6 Godkjennelse av sameiere.**

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

## **§ 7 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer, samt ett varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, hvorav to styremedlemmer byttes ut hvert år. Varamedlem velges for ett år om gangen. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Det bør tilstrebes med en representant fra hver etasje.

## **§ 8 Styrets vedtak.**

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

## **§9 Firmategning**

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

## **§ 10 Sameiermøte.**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4

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

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

Innkalling kan også gjøres på E-mail.

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

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære sameiermøtet hvert år skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg av revisor (en av sameierne)
5. Godtgjøring til styret og revisor.

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 12 Møteledelse og avstemming**

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

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

## **§ 13 Om sameiermøtet.**

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

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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

## **§ 14 Revisor.**

Sameiermøtet velger revisor.

## **§ 15 Sikkerhet**

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

## **§ 16. Mislighold.**

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

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

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

## **§ 17 Bygningsmessige arbeider.**

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

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

bygge slikt gjerde, skal styret fremme forslag for sameiemøtet om dette og deretter besørge organisering av slik gjerdebygging (etter godkjenning av Voss Resort Prosjektutvikling AS). Midlertidige gjerder mot beitedyr konstruert for bruk av strøm skal ikke settes opp uten at gjerdet er påkopleet strøm.

Det er ikke tillatt å sette opp levegger, annet enn de som allerede er godkjent av styret.

#### **§ 18 Endringer i vedtektene.**

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

#### **§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner.**

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

Akseptert: 24/5-23

*Arde*

Sted og dato

*Agatnes*





# Årsregnskap 2024

## Øvre Tråstølen Sameie 1 Felt K-A

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 920 623 166**

## Resultatregnskap

### Øvre Tråstølen Sameie 1 Felt K-A

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	Note	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Salgsinntekt	1	309 389	319 562
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>309 389</b>	<b>319 562</b>
Lønnskostnad	2	25 155	17 115
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	34 100	34 100
Annen driftskostnad		171 198	228 055
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>230 453</b>	<b>279 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>78 936</b>	<b>40 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat før skattekostnad		78 936	40 292
<b>Resultat</b>		<b>78 936</b>	<b>40 292</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
<b>Årsresultat</b>	4	<b>78 936</b>	<b>40 292</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		78 936	40 292
<b>Sum overføringer</b>		<b>78 936</b>	<b>40 292</b>

## Balanse

### Øvre Tråstølen Sameie 1 Felt K-A

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	48 685	82 785
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>48 685</b>	<b>82 785</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 685</b>	<b>82 785</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		20 818	18 187
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 818</b>	<b>18 187</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		433 832	328 706
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>454 651</b>	<b>346 892</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>503 336</b>	<b>429 677</b>

## Balanse

### Øvre Tråstølen Sameie 1 Felt K-A

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		500 653	421 717
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>500 653</u>	<u>421 717</u>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<u>500 653</u>	<u>421 717</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 318	7 961
Annen kortsiktig gjeld		1 365	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>2 683</u>	<u>7 961</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>2 683</u>	<u>7 961</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>503 336</u>	<u>429 677</u>

Voss , 17.01.2025

Styret i Øvre Tråstølen Sameie 1 Felt K-A

\_\_\_\_\_  
Trond Algrøy  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Knut Rosvold  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hege Toppe Spencer  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
René Kaser  
styremedlem



**Note - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**Klassifisering og vurdering av anleggsmidler**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

**Note 1 - Fellesinntekter**

Sameiet har ingen eksterne inntekter: Inntektene til sameiet er basert på budsjetterte utgifter for året og faktureres i henhold til eierbrøk. Eierbrøk er andelen av totalt boligareal på alle 22 eierseksjoner i sameiet. Totalt er boligarealet ca 1600 kvadrat, og enhetene varierer i størrelser fra 60 kvm til 76 kvm.

Gjennomsnittlig felleskostnader har i 2024 vært på kr 13 636 pr eierseksjon - samme som i 2023.

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrehonorar	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
Andre ytelser	8 040	0
<b>Sum</b>	<b>25 155</b>	<b>17 115</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

**Pensjonsforpliktelser**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Anleggsmidler

	<b>Driftsløsøre, inventar ol.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	170 985	170 985
<b>= Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>170 985</b>	<b>170 985</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	122 300	122 300
<b>= Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>48 685</b>	<b>48 685</b>
Årets ordinære avskrivninger	34 100	34 100
Økonomisk levetid	5 år	

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Pr 01.01.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>421 717</b>	<b>421 717</b>
Årets resultat				78 936	78 936
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500 653</b>	<b>500 653</b>





Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

## Ferdigattest - Nybygg - fritidsbustad på gbnr 59/116 - Tråstølen

Vi syner til byggeløyve datert 05.09.2016 og søknad om ferdigattest motteken 26.11.2018.

	<i>Fagområde og tiltaksklasse</i>	<i>Føretak</i>	<i>Org.nr.</i>
<b>ANSVSØK:</b>	<b>Ansvarleg søkar Tiltaksklasse 2</b>	<b>Arkitektbruket ANS</b>	<b>974346990</b>
<b>ANSVPRO:</b>	<b>Arkitektur, situasjonsplan, byggningsfysikk og lyd Tiltaksklasse 2</b>	<b>Arkitektbruket ANS</b>	<b>974346990</b>
<b>ANSVPRO:</b>	<b>Brannkonsept Tiltaksklasse 3</b>	<b>Konsepta AS</b>	<b>912299961</b>
<b>ANSVPRO:</b>	<b>Fundamentering og byggeteknikk Tiltaksklasse 2</b>	<b>Tverberg Entreprenør AS</b>	<b>955255062</b>
<b>ANSVPRO:</b>	<b>Sanitæranlegg frå utandørs tilkopling Tiltaksklasse 2</b>	<b>Stanghelle Rørleggerfirma AS</b>	<b>944279041</b>
<b>ANSVPRO:</b>	<b>Ventilasjonsanlegg Tiltaksklasse 1</b>	<b>Hemre Bygg AS</b>	<b>979597959</b>
<b>ANSVPRO:</b>	<b>Brannalarmanlegg og naudljøs Tiltaksklasse 2</b>	<b>Vangen Elektriske AS</b>	<b>571509120</b>
<b>ANSVUTF:</b>	<b>Utstikking tiltakskl. 2 Grunn- og betong og utomhus tiltakskl. 1 Seperat ventilasjonsanlegg for kvart husvære Tiltaksklasse 2</b>	<b>Hemre Bygg AS</b>	<b>979597959</b>
<b>ANSVUTF:</b>	<b>Tømrararbeid Tiltaksklasse 2</b>	<b>Hemre Bygg AS</b>	<b>979597959</b>
<b>ANSVUTF:</b>	<b>Sanitæranlegg frå utandørs tilkopling Tiltaksklasse 2</b>	<b>Stanghelle Rørleggerfirma AS</b>	<b>944279041</b>
<b>ANSVUTF:</b>	<b>Brannalarmanlegg og naudljøs Tiltaksklasse 2</b>	<b>Vangen Elektriske AS</b>	<b>571509120</b>







<b>UAVH. KONTROLL</b>	<b>Våtrom og lufttetting Tiltaksklasse 1</b>	<b>Byggmeister David Gjøstein AS</b>	<b>98435644</b>
<b>UAVH. KONTROLL</b>	<b>Brannkonsept Tiltaksklasse 3</b>	<b>Trygcon AS</b>	<b>988970522</b>
<b>UAVH. KONTROLL</b>	<b>Kontroll av PRO geoteknikk og konstruksjonstryggleik Tiltaksklasse 2</b>	<b>Smidt &amp; Ingebrigtsen AS</b>	<b>980768457</b>
<b>UAVH. KONTROLL</b>	<b>Kontroll av UTF geoteknikk og konstruksjonstryggleik Tiltaksklasse 2</b>	<b>Tverberg Entreprenør AS</b>	<b>955255062</b>

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

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

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

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

Vi gjer merksam på at ferdiggattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si

Med helsing  
Voss kommune  
Byggesak

Rolf Hansen  
leiar Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:  
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara  
Voss Resort Prosjektutvikling  
Indre Hordaland Miljøverk IKS

Mottakar:  
ARKITEKTBRUKET ANS



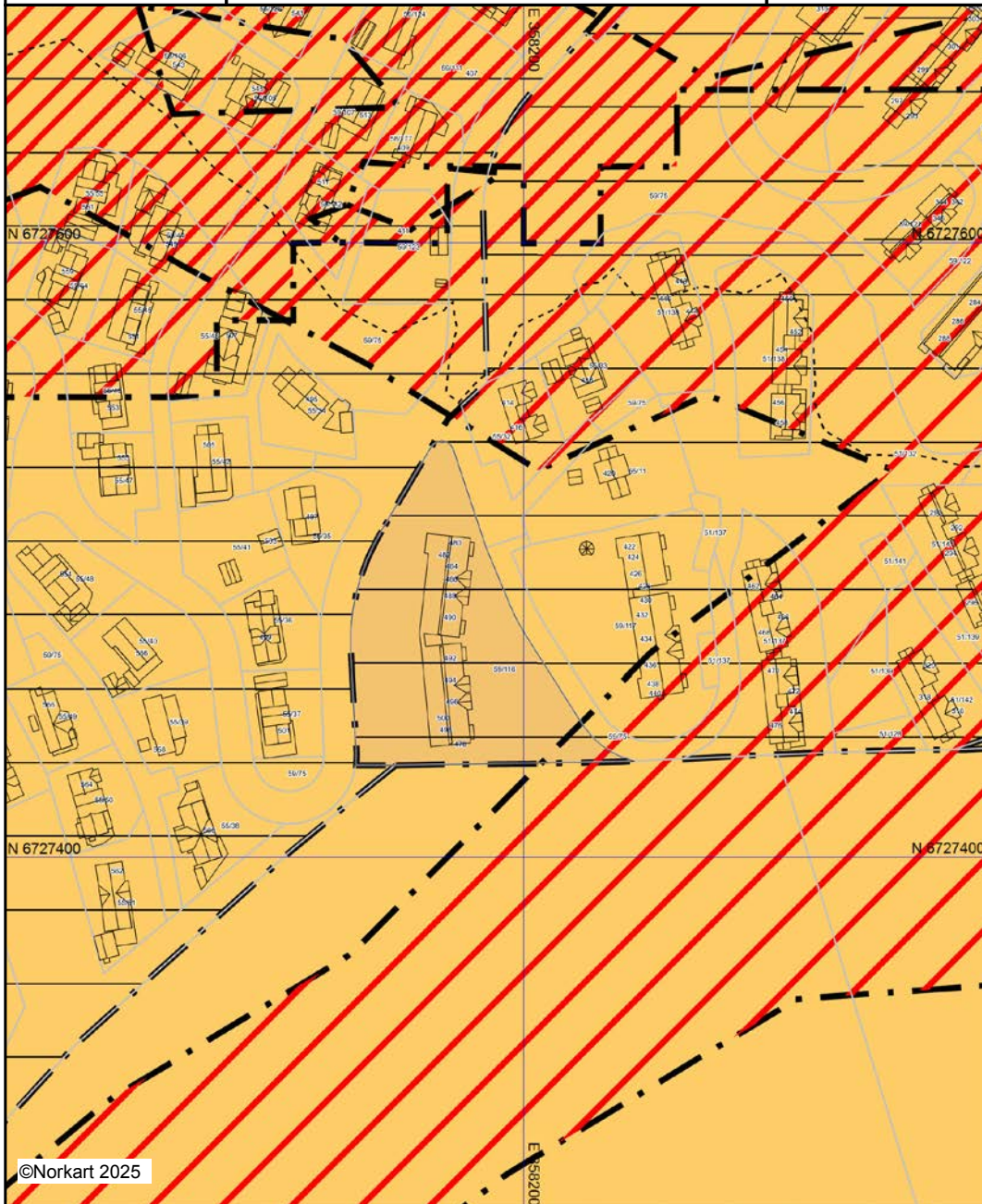
Voss kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 59/116/0/12  
Adresse: Tråstølsvegen 492  
Utskriftsdato: 06.10.2025  
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)*


 Fritidsbuseiendom - noverande


### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv*

 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

### *Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)*

 Faresone - Ras- og skredfare

 Angitthensynsone - omsyn friluftsliv


 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*


 Faresonegrense

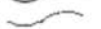
 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringsgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - noverande





Voss kommune

## Grunnkart

Eiendom: 59/116/0/12  
Adresse: Tråstølsvegen 492  
Dato: 06.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfasthet	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





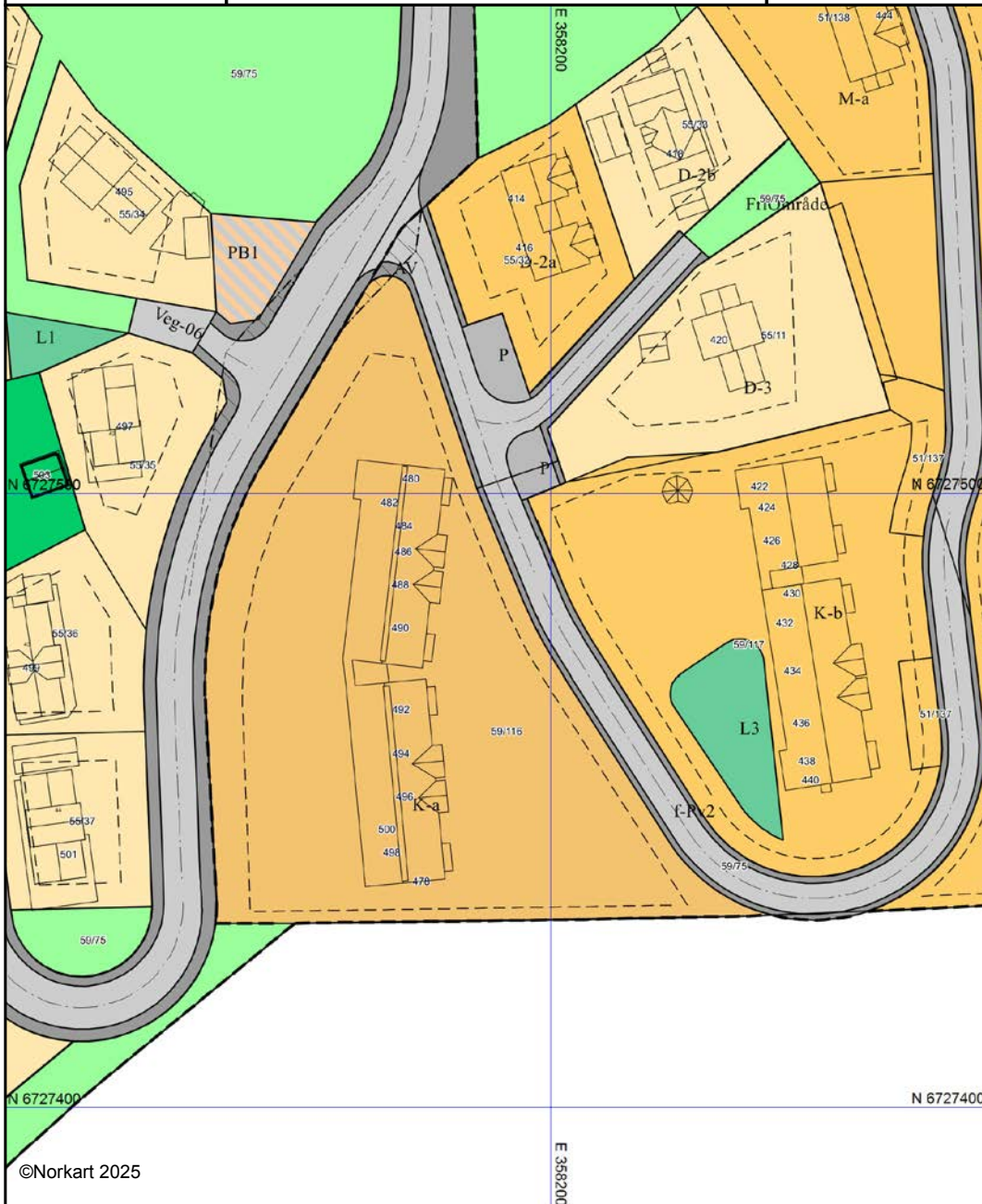
Voss kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 59/116/0/12  
Adresse: Tråstølsvegen 492  
Utskriftsdato: 06.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbuseiendom - frittliggjende
-  Fritidsbuseiendom - konsentret
-  Vassforsyningsanlegg
-  Leikeplass

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Angitte samferdselsanlegg og/ellerteknisk i



### Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Grøntstruktur
-  Friområde



### Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Vern av kulturmiljø eller kulturminne

### Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastrukt

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Infrastrukturgrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
-  Byggjēgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør



# Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 06.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

<b>Kommunenr.</b>	4621	<b>Gårdsnr.</b>	59	<b>Bruksnr.</b>	116	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	12
<b>Adresse</b>	Tråstølsvegen 492, 5710 SKULESTADMO								

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
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	12352019004	
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	22.10.2020	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%cc3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20tr%cc3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%cc3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20%20tr%cc3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	5 037 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	Om910
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b>	170 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	Jord og flomskred aktsomhetssone
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b>	5 037 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse,Nåværende

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	123506023
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Bavallen
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.08.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F%c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F%c3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 5 031 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> F2
	<b>Delareal</b> 5 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Skiløype,Nåværende <b>Områdenavn</b> A1

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	12352015003
<b>Navn</b>	Tråstølen-endring
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5197/F%c3%b8resegner%2013.%2006.%202019.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5197/F%c3%b8resegner%2013.%2006.%202019.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg <b>Feltnavn</b> AVG
<b>Id</b>	12352015002
<b>Navn</b>	NedreTråstølen 2
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.09.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3393/Reguleringsf%c3%b8resegner%2020.01.16.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3393/Reguleringsf%c3%b8resegner%2020.01.16.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 14 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> frisikt <b>RPSikring</b> Frisikt
	<b>Delareal</b> 5 034 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-konsentrert <b>Feltnavn</b> K-a



# Nabolagsprofil

Tråstølsvegen 500

## Høyde over havet

461 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 44 min	🚗
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	11 min	🚗
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	13 min	🚗
🚆 Trodo Linje 950, 964	5 min	🚗
🚆 Skjerpe Linje 950, 964	6 min	🚗

## Avstand til byer

Bergen	1 t 40 min	🚗
--------	------------	---

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	8 min	🚗
🚗 Extra Skulestadmo	9 min	🚗

## Vintersport

Alpin

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



## Aktiviteter

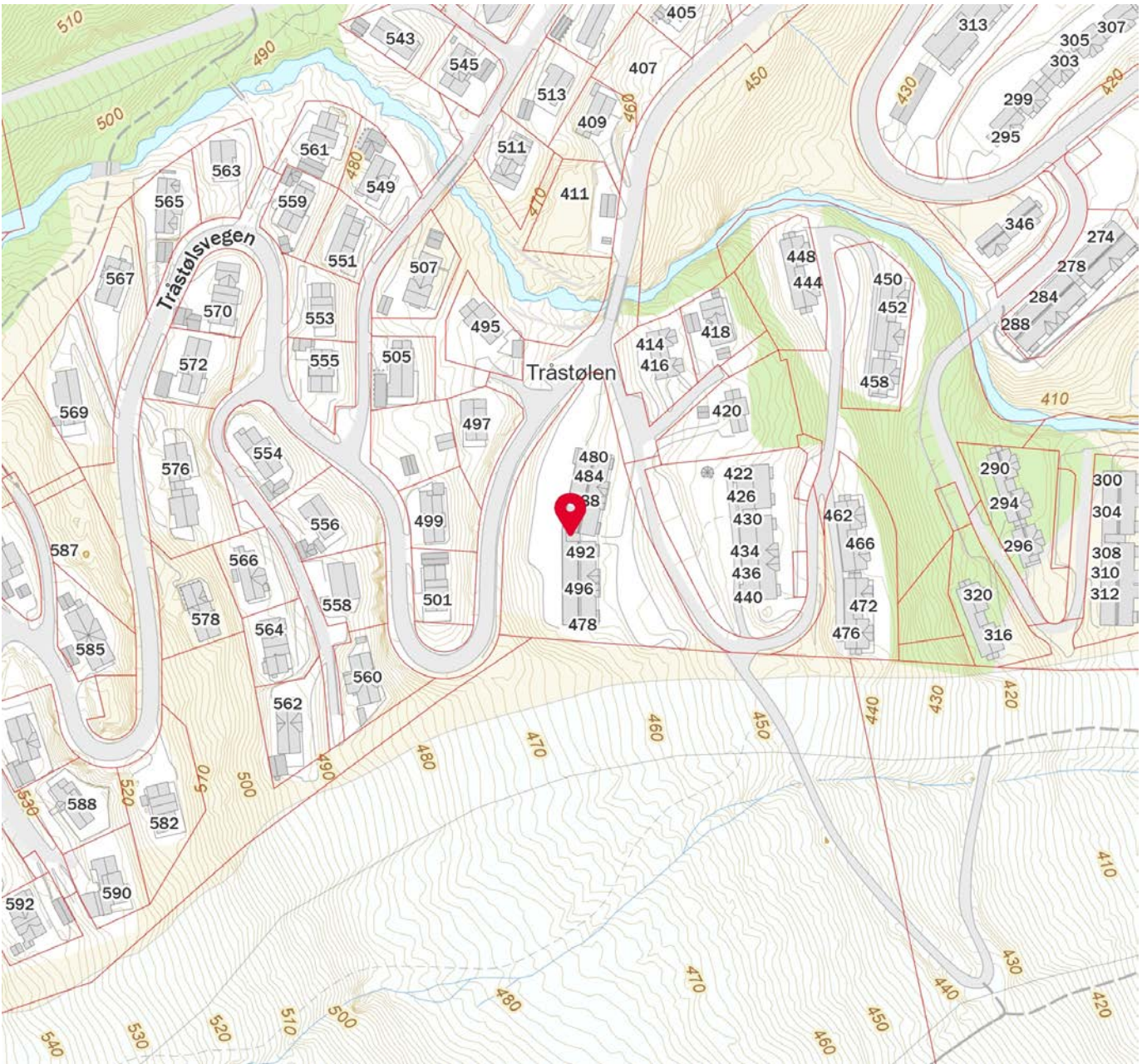
Voss Rafting	10 min	🚗
Voss Vind	11 min	🚗
Minigolf	11 min	🚗
Nye Hangursbanen	11 min	🚗
Voss kino	11 min	🚗
Voss folkemuseum	10 min	🚗
Voss Bowling	12 min	🚗
Voss Fotballgolf	13 min	🚗

## Sport

🏀 Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	8 min	🚗
🏀 Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	9 min	🚗
🏊 MOVA Vangsgata	11 min	🚗
🏊 SKY Fitness Voss	12 min	🚗

## Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo	9 min	🚗
Post i butikk, PostNord	5.7 km	
Rema 1000 Skulestadmo	10 min	🚗



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

For eiendommen:

**Adresse:** Tråstølsvegen 500  
5710 SKULESTADMO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning**Telefon:** 916 50 495  
**E-post:** aleksander.lenning@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre