



aktiv.

Tråstølsvegen 476, 5710 SKULESTADMO

**Toppleilighet med panoramautsikt
| 3 meters takhøyde | Svært gode
utleiemuligheter | Ski inn/ut | Peis**



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 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Felleskostn.: Kr 500,-
Selger: Hans Tore Berge

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 74/79 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 137
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1503260034

Toppleilighet med panoramautsikt | 3 meters takhøyde | Svært gode utleiemuligheter | Ski inn/ut | Peis

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Tråstølsvegen 476! Dette er en moderne og påkostet fritidsleilighet fra 2018 med ski inn/ut og flott beliggenhet på Voss Resort. Leiligheten har en effektiv og god planløsning, varmekabler og balkong på 10,7 m² med flott utsikt mot fjellene. Her bor du med direkte tilgang til Vestlandets største skianlegg, langrennsløyper, turterreng og et bredt aktivitetstilbud året rundt.

Litt om kvaliteter:

- Vestlandets største skianlegg
- Moderne leilighet med gjennomtenkt planløsning og høy standard
- Fantastisk takhøyde
- 3 soverom
- Utvendig og innvendig bod med god lagringsplass
- Svært gode utleiemuligheter
- Ski in - out



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	93
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Hall (7,3 m²), wc (3,2 m²), soverom 1 (6,0 m²), stue/kjøkken (28,1 m²), gang (3,6 m²), soverom 2 (7,9 m²), soverom 3 (6,4 m²), bad (6,6 m²), innvendig bod (2,1 m²)

BRA-e: 5 kvm Sportsbod (4,5 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm Overbygget, øst-vendt balkong på 10,7 m² og overbygget terrasseplatting på 13,3 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Mellom ca. 2,41-3,22 meter målt i stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og terrasseplatting.

Beliggenhet

Velkommen til Tråstølsvegen 476! Her får du en attraktiv beliggenhet med ski inn/ut på Voss Resort, med panoramautsikt mot Lønavatnet 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 barnetrekk 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 476 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

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

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. Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærendeisolasjon) og dampsperre.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lektet ut med liggende, enkeltfalset panel samt stående rettkantpanel. Beiset overflatebehandling.

Tak:

Saltak med tresperrer. Taktekking med torv. Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast. Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium. Duk og takrennebeslag ble utbedret i 2022 rundt hele bygget.

Etasjeskille:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?:

- Ja. Feil på duk/beslag til takrenne. Dette gjaldt for hele bygget. Utbedret med faglært arbeid fra Hemre Bygg i 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Rørleggermester Berge installerte i 2020 vannuttak i boden (Vaskemaskinskran).

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?:

- Ja. Det er nylig byttet lagre i viftemotorene i ventilasjonsanlegget. Faglært arbeid utført av Tecno i 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Koblet håndkletørker og byttet termostat baderom for fjernstyring av varme. Faglært arbeid utført av Vangen Elektriske AS i 2019

Er det bestilt Norgespris på strøm?:

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

- Boligen ble kjøpt 2018.
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
- Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Hovedetasje:

BRA-i 74 kvm: Hall (7,3 m²), wc (3,2 m²), soverom 1 (6,0 m²), stue/kjøkken (28,1 m²), gang (3,6 m²), soverom 2 (7,9 m²), soverom 3 (6,4 m²), bad (6,6 m²), innvendig bod (2,1 m²).

BRA-e 5 kvm: Sportsbod på 4,5 m².

Standard

Hall (7,3 m²):

- Skiferfliser på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.
- Innfelte spotter.
- Avstillingspanel til brannalarm.

WC (3,2 m²):

- Skiferfliser på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.
- Innfelte spotter.

Soverom 1 (6,0 m²):

- En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Stue/kjøkken (28,1 m²):

- En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.
- Innfelte spotter.
- Utgang til balkong.
- Vedovn.

Gang (3,6 m²):

- En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.
- Innfelte spotter.

- Soverom 2 (7,9 m²)
- En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Soverom 3 (6,4 m²):

- En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Bad (6,6 m²):

- Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Innfelte spotter.

Innvendig bod (2,1 m²):

- Belegg på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Sportsbod (4,5 m²)

- Belegg på gulv, MDF-panel på vegger og i himling.
- Varmtvannsbereder, sikringsskap, ventilasjonsaggregat, fordelerskap til rør-i-rør og vannuttak (for vaskemaskin).
- Sluk i rommet.

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
- Balansert ventilasjon.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Serie-koblede røykvarslere.

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Avvik: Mellom 0-15 mm nivåforskjell over en lengde på 2,0 meter i stue/kjøkken.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold er vurdert til TG3

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Gulv er oppgradert i forhold til standardleveranse fra tre til en-stavs eikeparkett fra Kahrs.
- Panel er oppgradert i forhold til standardleveranse til Moelven Sand.
- Kjøkkenet er oppgradert med takhøy innredning, profilerte fronter og oppgradert hvitevarepakke og mikrobølgeovn i forhold til standard.
- Håndkletørker ble montert i 2019
- Termostat for fjernstyring av varme ble skiftet i 2019

Parkering

Flytende plasser på fellesareal

Forsikringsselskap og Polisenummer

Eika, polisenummer 1212759

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

- Vedovn i stue/kjøkken av rentbrennende type
- Elektriske varmekabler i på bad, WC og i hall. Elektriske varmekabler på bad er fjernstyrt med panelovner.
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

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

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 140 (Omkostninger totalt)

138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 128 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 130 840 (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 7 684 for år 2025

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 3 823 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3823. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 421 250 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra skatteetaten via Altinn.

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 Hytteeigarlag. 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

79/600

Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

Kommentar fellesgjeld

Det eksisterer ikke fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Øvre Tråstølen Panorama

Organisasjonsnummer

922848637

Forkjøpsrett

Ifølge sameiets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 137, seksjonsnummer 2 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/51/137/2:

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501361 - Bestemmelse om vann/kloakk

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

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501361 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

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

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501361 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

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

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501361 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501361 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253435 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/600

01.01.2020 - Dokumentnr: 1457599 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:51 Bnr:137 Snr:2

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501361 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501361 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501361 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Bestemmelse om strømanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.06.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.06.2019.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei til eiendommen via privat veg.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse-konsentrert

Følger reguleringsplan Nedre Tråstølen 2 (plan-ID 12352015002), som er en detaljregulering. Eiendommen er i hovedsak regulert til konsentrert fritidsbebyggelse.. 01.09.2016

Eiendommen følger Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, med ikrafttredelse 22.10.2020. Hele eiendommen på 1744 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende. Planen angir også at gjeldende reguleringsplan skal gjelde foran kommuneplanen.

Det er registrert at det finnes reguleringsplaner under arbeid i nærheten av eiendommen, men dokumentene spesifiserer ikke hvilke planer dette gjelder.

Eiendommen er omfattet av hensynssone for ras- og skredfare (Jord og flomskred aktsomhetssone) i henhold til kommuneplanen. Detaljreguleringsplanen viser også aktsomhetssoner for jord- og flaumskred samt snøskred (utløpsområde).

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 hyttedrommen 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 panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

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

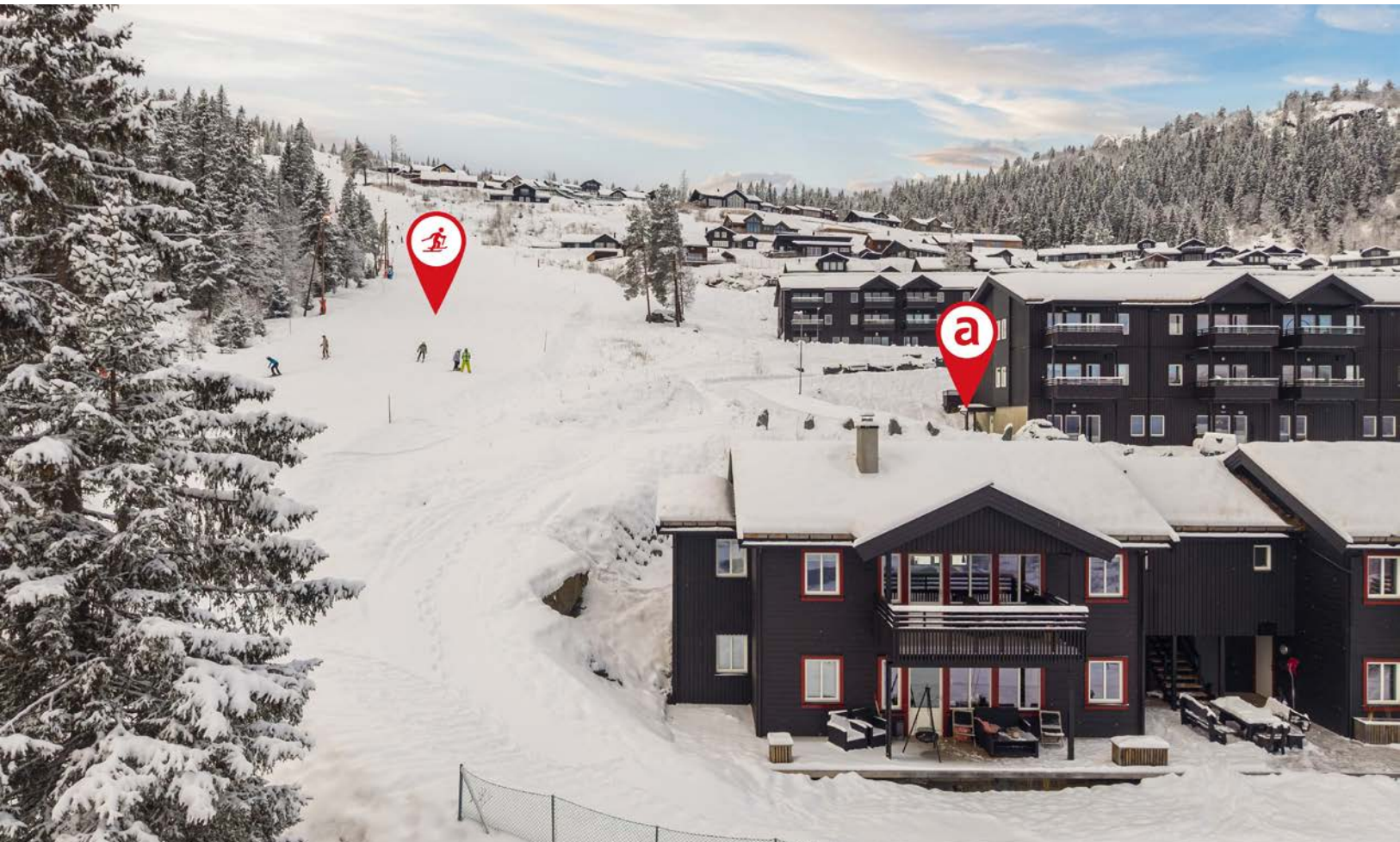
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

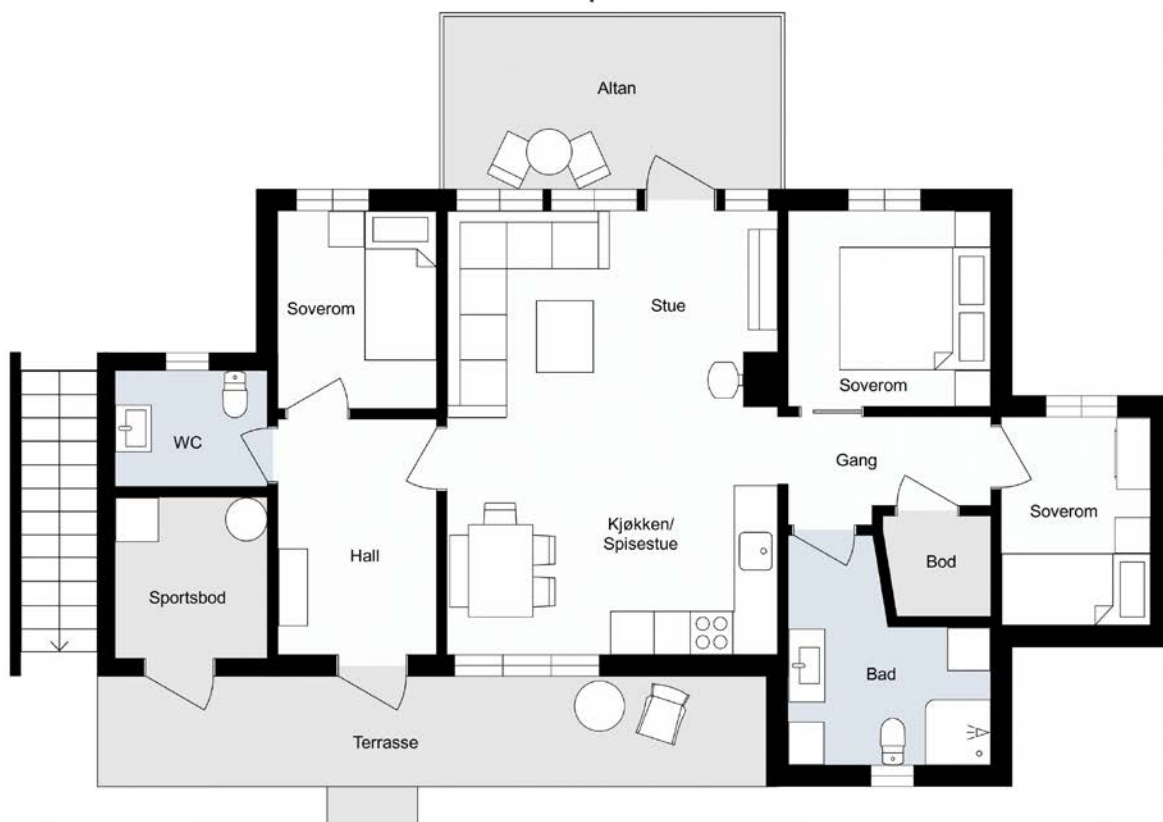
23.02.2026







Tråstølsvegen 476

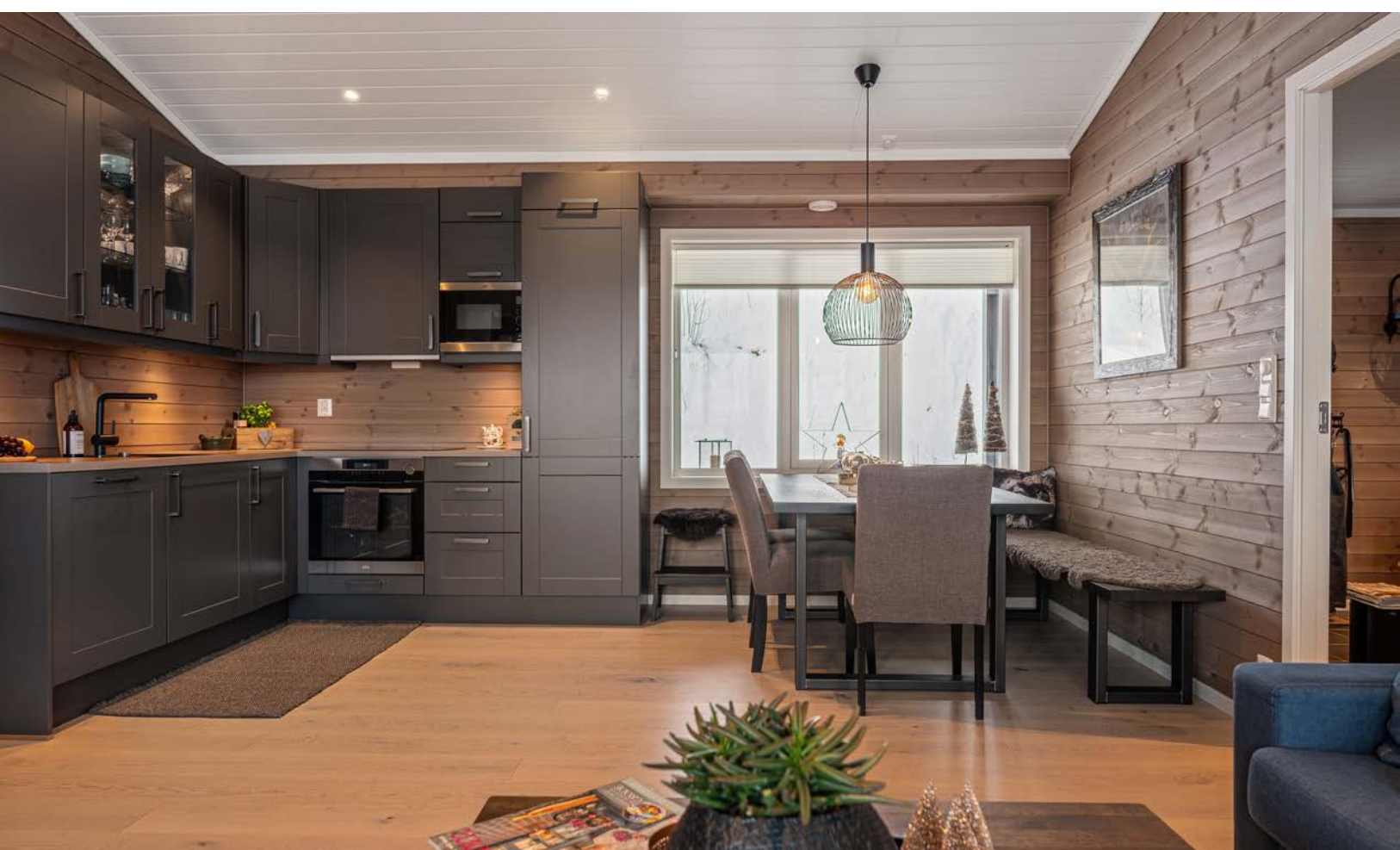




























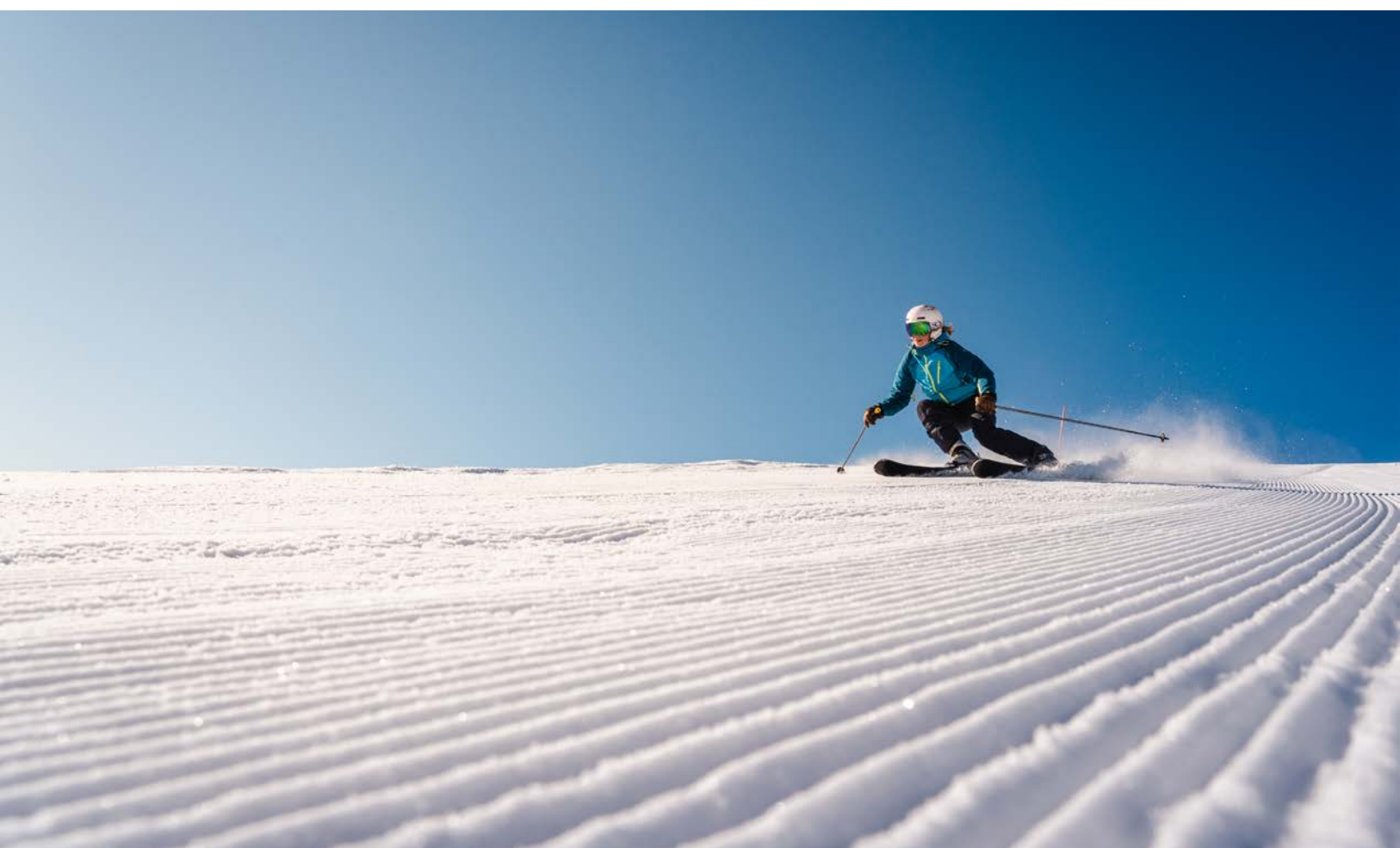


















Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 4-roms leilighet fritidsleilighet
📍 Tråstølsvegen 476 , 5710 SKULESTADMO
📖 VOSS kommune
gnr. 51, bnr. 137, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 21.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 20932-3188

Referansenummer: KO1270

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

4-roms fritidsleilighet i byggets overetasje.
Overbygget, øst-vendt balkong på 10,7 m².
Overbygget terrasseplattning på 13,3 m².
Sportsbod på 4,5 m².

STANDARD

Fritidsleiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med kravene i Byggt teknisk forskrift (TEK10) med tilhørende bestemmelser som gjaldt på oppføringstidspunktet.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Tråstølen ligger midt i Voss Resort, Ca. 1 time og 15 minutter fra Bergen sentrum er man i Vestlandets største skibygd og Voss Resort sitt fantastiske skianlegg. Her er det aktiviteter hele året i umiddelbar nærhet for både store og små. Rett utenfor døren finner man et av landets beste skianlegg, og med Ekspressheisen kommer man fra 300 til 820 moh. på 5 min. Her kan man boltre seg i 40 km preparerte alpintløyper i ulike vanskelighetsgrader og i tillegg er det 3 barnetrekk. Forholdene er perfekt tilrettelagt for skilek for de minste og utfordringer for de mer kvalifiserte. Hver dag i hele vintersesongen blir 18 km langrennsløyper preparert med spor for klassisk skigåing og for skøyting. Det er lett adgang med ski-inn, ski-ut fra tomten. Voss Resort Bavallstunet har afterski i vinterperioden og servering hele året. Voss har i tillegg et bredt aktivitetstilbud hele året, alt fra 9 hulls golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, bading i elv og vann samt et mangfold av luftsportaktiviteter. Voss har også en rekke velkjente festivaler og arrangement rettet mot barn, ungdom og voksne. Mest kjent er fotballturneringen Voss Cup, Ekstremsportveko, Vossa Jazz,

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

TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og terrasseplattning.

ADKOMST

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

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

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. Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lektet ut med liggende, enkeltfalset panel samt stående rettkantpanel. Beiset overflatebehandling.

Tak:

Saltak med tresperrer. Taktekking med torv. Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast. Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium. Duk og takrennebeslag ble utbedret i 2022 rundt hele bygget.

Etasjeskille:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hall (7,3 m²)

Skiferfliser på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter. Avstillingspanel til brannalarm.

WC (3,2 m²)

Skiferfliser på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 1 (6,0 m²)

Beskrivelse av eiendommen

En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Stue/kjøkken (28,1 m²)

En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Innfelte spotter.

Utgang til balkong.

Vedovn.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Gang (3,6 m²)

En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Innfelte spotter.

Soverom 2 (7,9 m²)

En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Soverom 3 (6,4 m²)

En-stavs parkett på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Bad (6,6 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Innvendig bod (2,1 m²)

Belegg på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling.

Sportsbod (4,5 m²)

Belegg på gulv, MDF-panel på vegger og i himling.

Varmtvannsbereder, sikringsskap, ventilasjonsaggregat, fordelerskap til rør-i-rør og vannuttak (for vaskemaskin). Sluk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Seriekoblede røykvarslere.

OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

El. varmekabler i på bad, WC og i hall.

El. varmekabler på bad er fjernstyrt med panelovner.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms leilighet fritidsleilighet

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

Eier har fremvist tegninger på befaringen.

Arealer

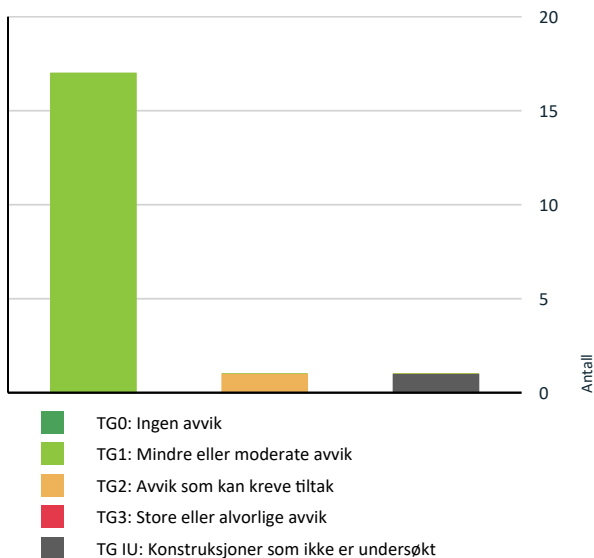
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

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

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

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet fritidsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Overetasje > Bad (6,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Mellom 0-15 mm nivåforskjell over en lengde på 2,0 meter i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET FRITIDSLEILIGHET



Byggeår
2018

Anvendelse

Standard

Fritidsleiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

1 TG 1 Dører

Boddør med malt dørblad.

Ytterdør med malt dørblad og 2-lags isolerglass.

Balkongdør med malt dørblad og 3-lags isolerglass.

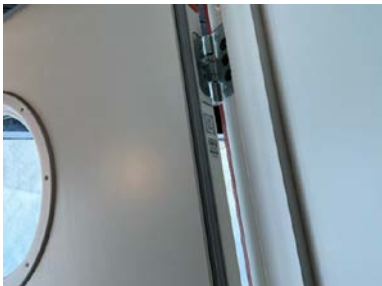
Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget, øst-vendt balkong på 10,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Overbygget terrasseplattning på 13,3 m² ved inngangspartiet.

Balkong og terrasse er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende/stående spiler og håndløper på balkongen. Balkong er utstyrt med taklampe og jordet stikkontakt. Rekkverkshøyde ble målt til 1,05 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

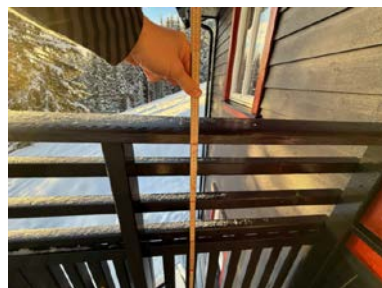
Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Gulv er oppgradert i forhold til standardleveranse fra tre til en-stavs eikeparkett fra Kahrs. Panel er oppgradert i forhold til standardleveranse til Moelven Sand.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring.

Tilstandsrapport

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på ett soverom.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Mellom 0-15 mm nivåforskjell over en lengde på 2,0 meter i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Merk at skjevheter etter all sannsynlighet stammer fra byggeåret da det ikke var øvrige indikasjoner på skjevheter. Dersom det skulle oppstå senere tegn til setninger bør det gjøres nærmere undersøkelser og tiltak ved behov.

Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn i stue. Rentbrennende type.

Merk:

Pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

1 TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Glassdør mellom hall og stue/kjøkken.

Skyvedør til soverom 2.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

OVERETASJE > BAD (6,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, veggskap, opplegg for vaskemaskin,

Tilstandsrapport

gulvstående toalett, el. håndkledørker og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Bad fra byggeår.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Oppgradert innredning i forhold til standard leveranse.

Håndkledørker ble montert i 2019. Termostat for fjernstyring av varme ble også skiftet i 2019.

OVERETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

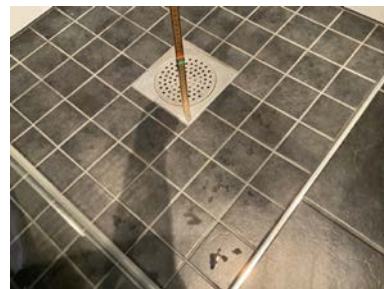
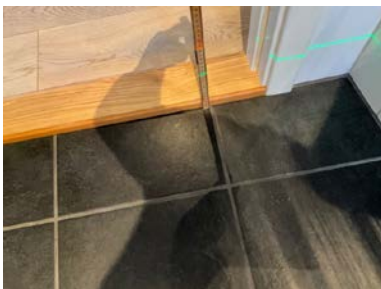
OVERETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt 50 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



OVERETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Tilstandsrapport



OVERETASJE > BAD (6,6 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

OVERETASJE > BAD (6,6 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

OVERETASJE > BAD (6,6 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg.

KJØKKEN

OVERETASJE > STUE/KJØKKEN (28,1 M²)

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Aubo med slette fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og planlimt komposittvask med ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. Det er også belysning i overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn med dampfunksjon
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Hvitevarer fra AEG

Integrert ventilator.

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt og waterguard.

Kjøkkenet er oppgradert med takhøy innredning, profilerte fronter og oppgradert hvitevarepakke og mikrobølgeovn i forhold til standard.

OVERETASJE > STUE/KJØKKEN (28,1 M²)

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Integrert ventilator.

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

SPESIALROM

OVERETASJE > WC (3,2 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Skiferfliser på gulv, panel på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, veggskap og gulvstående toalett. El. varmekabler og avtrekksventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Fordelerskap/stoppekran er plassert i sportsbod.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

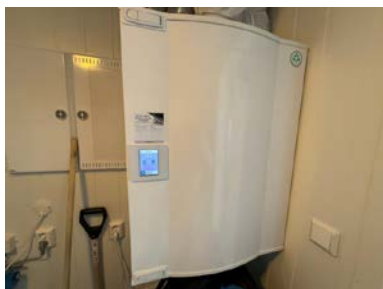
Aggregat er plassert i sportsbod.

Lagrene i viftemotorer ble skiftet i 2025.

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

Tilstandsrapport

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



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra Høiax, plassert i sportsbod.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i sportsbod.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A og 9 kurser på 15A.

Utover standard leveranse er det montert spotter i alle oppholdsrom.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

El. varmekabler i på bad, WC og i hall.

El. varmekabler på bad er fjernstyrt med panelovner.

Tilstandsrapport

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Anlegg fra byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier vil innhente samsvarserklæringer ifb. med salg.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

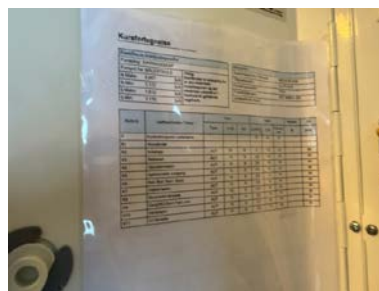
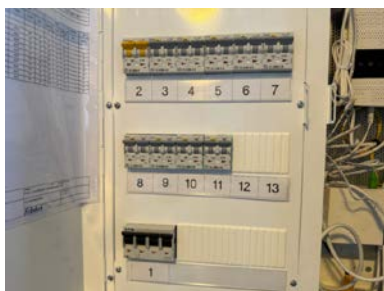
Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



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

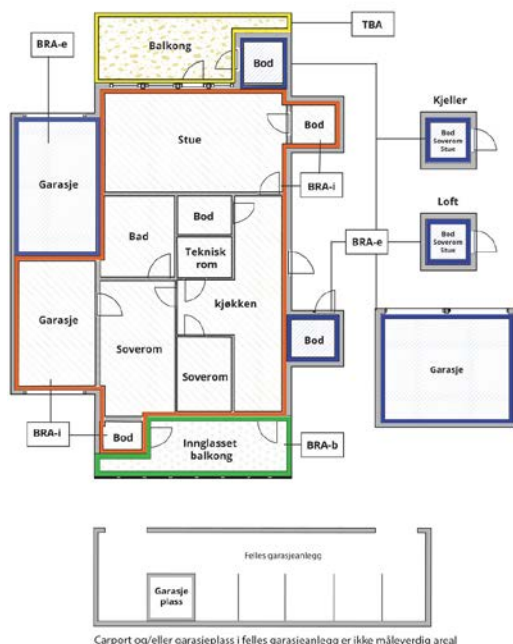
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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 boden
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

4-roms leilighet fritidsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Overetasje	74	5		79	24
SUM	74	5			24
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Overetasje	Hall (7,3 m ²), wc (3,2 m ²), soverom 1 (6,0 m ²), stue/kjøkken (28,1 m ²), gang (3,6 m ²), soverom 2 (7,9 m ²), soverom 3 (6,4 m ²), bad (6,6 m ²), innvendig bod (2,1 m ²)	Sportsbod (4,5 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Mellom ca. 2,41-3,22 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har fremvist tegninger på befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt eiers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet fritidsleilighet	72	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Hans Tore Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	51	137		2	2368 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Tråstølsvegen 476

Hjemmelshaver

Berge Hans Tore

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	20.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	
2	22.02.2026	
3	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hans Tore Berge

Boligen

Tråstølsvegen 476

5710 Skulestadmo

4621-51/137/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Feil på duk/beslag til takrenne. Dette gjaldt for hele bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Hemre Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret duk/beslag takrenne. Tatt som reklamasjons arbeid. Dette gjaldt rundt hele bygget.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørleggermester Berge

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn et vannuttak i boden.
(Vaskemaskinskran).

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Det er nylig byttet lagre i viftemotorene i ventilasjonsanlegget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tecno

Beskrivelse av arbeidet: Byttet lagre i viftemotorene
ventilasjonsanlegget.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Vangen Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet
håndkletørker.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: .

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat baderom for fjernstyring av
varme.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

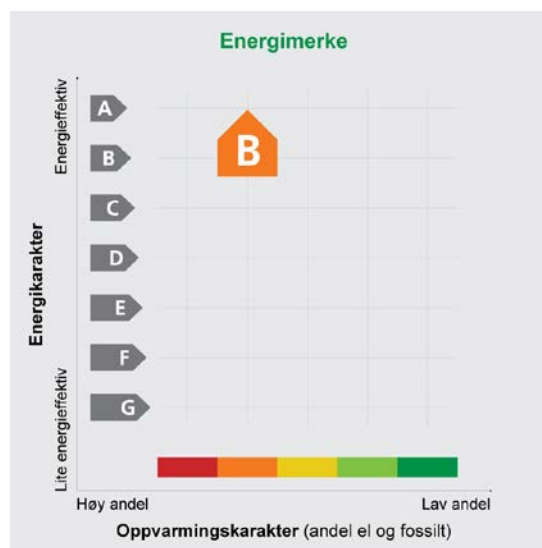
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Tråstølsvegen 476
Postnr	5710
Poststad	Skulestadmo
Andels-/leilighetsnr.	
Gnr.	51
Bnr.	137
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	
Merkenr.	A2020-1178815
Dato	14.09.2020

Innmeldt av SIGBJØRN DUGSTAD



Energiattesten 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. Berekningane 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-

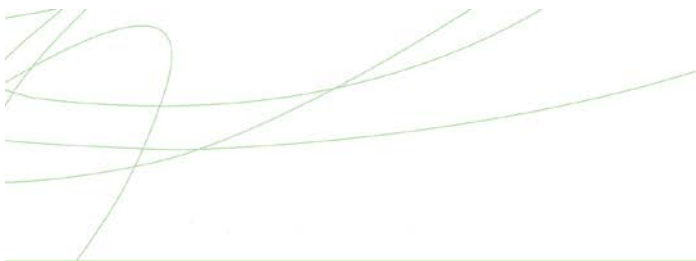
effektiv. Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

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 berekningane, sjå 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 energivannar 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 energivannar

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 brukarvannar

Moglege forbetringar for energistandarden til bygningen

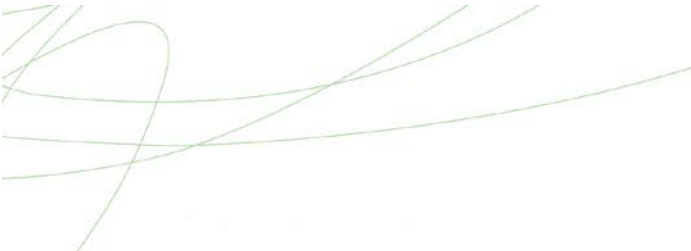
Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, og det beste skjønet til den som har utført energimerkinga, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bustaden eit betre energimerke.

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.



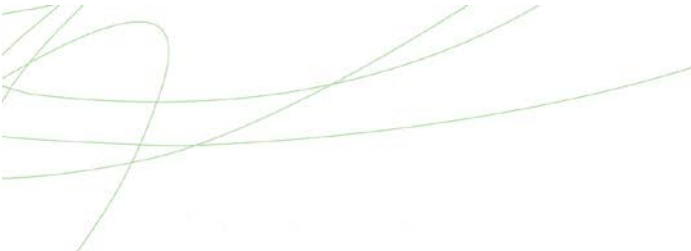
Bustaddata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utfërda med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt	
Byggjeår:	2018	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	79	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikkje oppgjeven	
Type bygg:	Nybygg	
Energireglar (TEK-standard)	Energireglar 2016	Finst berre for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Ved	
Ventilasjon:	Balansert	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn	

For å sjå utfyllande data som er brukte i berekningane, kan ein gå inn på 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, 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)

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

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

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

VEDTEKTER FOR «SAMEIET ØVRE TRÅSTØLEN PANORAMA»

Vedtatt i sameiermøte den 18/04-2019 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

§ 1. Formål

Sameiet består av 8 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 11.09.18 Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 51 bnr 137 i Voss Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

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

§ 3 Fellesutgifter

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

§ 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 består av en leder, en økonomiansvarlig og 1 medlem fra hver av de andre enheter. Alle enheter har møte- og stemmerett i styret.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er inntil to år og velges på sameiermøtet. Styreleder og økonomiansvarlig kan gjenvelges.

§ 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 4 medlemmer er til stede eller tilsvarende antall fullmakter er innhentet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§9 Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

§10 Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4

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

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

Innkalling kan også gjøres på E-mail.

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

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

§11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet hvert år skal disse saker behandles:

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

§ 12 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

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

§ 13 Om sameiermøtet.

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

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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

§ 14 Revisor.

Sameiet består kun av 8 seksjoner og er følgelig ikke revisorpliktig.

§15 Sikkerhet

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

§ 16.Mislighold.

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

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

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

§ 17 Bygningsmessige arbeider.

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

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

organisering av slik gjerdebygging. Midlertidige gjerder mot beitedyr konstruert for bruk av strøm skal ikke settes opp uten at det er påkoplet strøm

§ 18 Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet 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.

Sameie Øvre Tråstølen Panorama

Torsdag 7. mars 2024, klokken 17:00.

Christies gate 3A, Telegrafbygget 3 etg.

Møteleder Bård Bogetvedt.

Referent Bård Bogetvedt.

Tilstede:

Leilighet 1 Rune Kleppe

Leilighet 2 Hans Tore Berge, *på Teams*

Leilighet 3 Roger Pedersen

Leilighet 4 Paul Jørgen Clarke

Leilighet 6 Kristoffer Larsen Rognvik

Leilighet 7 Bård Bogetvedt

Leilighet 8 Ove Nordvik, *på Teams*



Forfall:

Leilighet 5 Thomas Aleksander Clausen Clemm

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling
 - 1.1. Valg av møteleder
 - 1.2. Valg av referent
2. Årsmelding med årsregnskap 2023
 - 2.1. *Opplest og godkjent*
3. Valg av styreleder og kasserer
 - 3.1. *Bård og Hans Tore fortsetter*
4. Felleskostnader, bør vi øke for fremtidige vedlikeholdsutgifter
 - 4.1. *Vi beholder dagens nivå*
5. Vedlikehold og dugnad
 - 5.1. *Bård undersøker pris på klipp og såing av tak*
 - 5.2. *Eventuelt kan vi så/gjødse selv, og få det klippet av Voss Resort*
6. Møter, hvor ofte
 - 6.1.1. *Etter behov, eller en gang årlig*
 - 6.2. Fysisk eller teams
 - 6.2.1. *Helst fysisk oppmøte, kan bruke lokaler hos Kristoffer*
7. Diverse
 - 7.1. Gatefest
 - 7.1.1. *Finner noen datoer for dugnad og samtidig grillfest når snøen forsvinner*

- 7.2. Varmtvannstank
 - 7.2.1. *Noen opplever at den drypper litt, det er utligning av overtrykk. Her skal trykktankene kontrolleres årlig. Vi samarbeider litt om dette, så får vi noen rutiner på et samarbeid.*
- 7.3. Nytt om nye naboer
 - 7.3.1. *Ingen salg hos Clemm så langt*
- 8. Eventuelt
 - 8.1. *Paul/Jørgen har problemer med ytterdøren, han undersøker dette med Voss Resort. Samtidig ser han om boddørene oppe er OK og like.*
 - 8.2. *Roger ser hvilke muligheter det er for elbil lader i sameiet.*
 - 8.3. *Ove lufte muligheten for en utvidelse av plattingen foran ytterdøren med en meter. Han kommer tilbake med mer konkrete mål på hva de tenker.*



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest. Nybygg bygg - fritidsbustad på gbnr 51/137 Tråstølsvegen

Vi syner til byggeløyve datert 20.10.2017, mellombels bruksløyve datert 13.12.2018 og søknad om ferdigattest motteken 04.06.2019.

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
<i>ANSVSØK: Dato 08.09.2017</i>		Arkitektbruket ANS	974346990
<i>ANSVPRO: Dato 08.09.2017</i>	Overordna ansvar for prosjektering med unntak av sanitæranlegg. Tilt.kl.1	Arkitektbruket ANS	974346990
<i>ANSVPRO: Dato 08.09.2017</i>	Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjonar. Tilt.kl.1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041
<i>ANSVUTF: Dato 08.09.2017</i>	Overordna ansvar for utføring med unntak av sanitærinstallasjonar. Tilt.kl.1	Hemre bygg AS	979597959
<i>ANSVUTF: Dato 08.09.2017</i>	Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjonar. Tilt.kl.1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041
<i>UAVH. KONTROLL: Dato 07.09.2017</i>	Våtrom og lufttettleik. Tilt.kl.1	Byggmeister David Gjøstein AS	984358644

Tal piper: 4

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

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

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

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

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



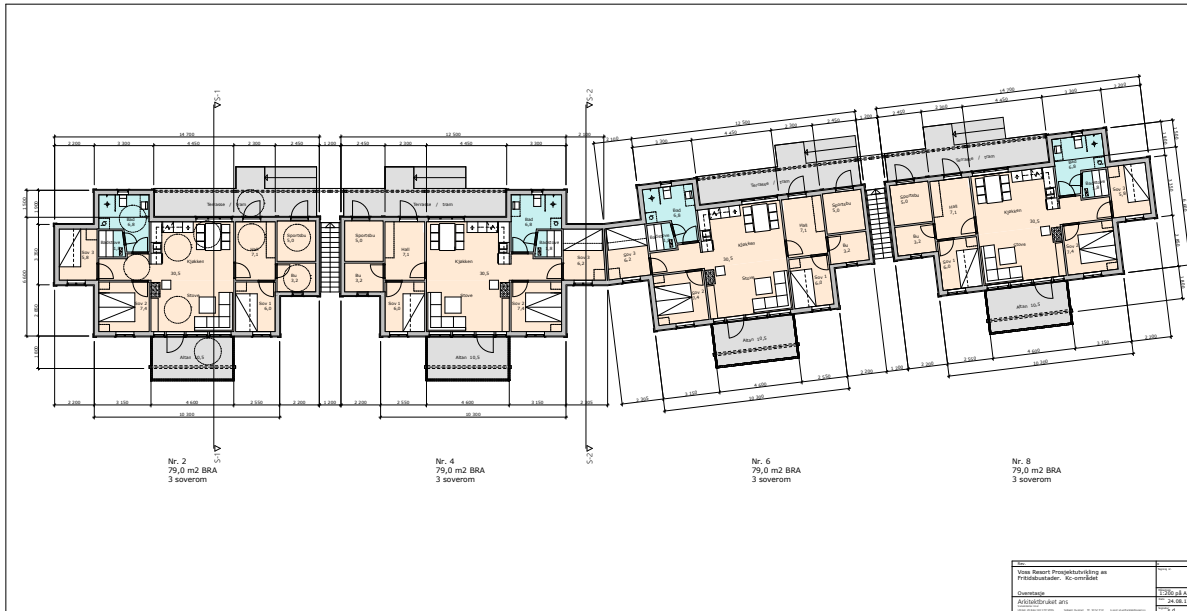
Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Gunhild Ormbostad Rong

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
VOSS RESORT PROSJEKTUTVIKLING AS

Mottakar:
ARKITEKTBRUKET ANS





Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	137	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Tråstølsvegen 476, 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
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%cc3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20i%20tr%cc3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 1 969 m ² KPHensynsonenavn Jord og flomskred aktsomhetssone KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 2 367 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende
	Delareal 2 363 m ² KPHensynsonenavn Om910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

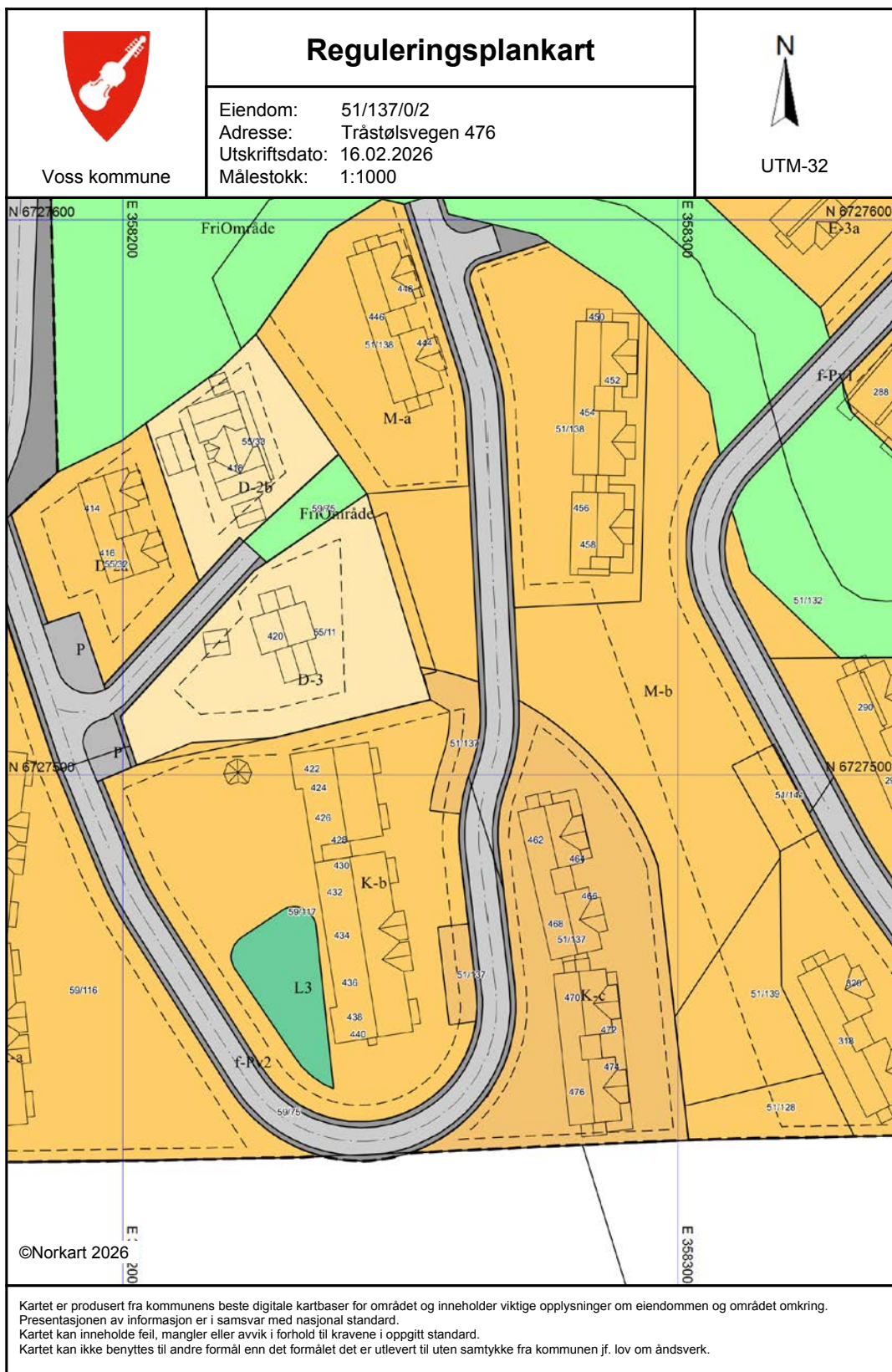
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506023
Navn	Kommunedelplan for Bavallen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F9%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 2 367 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig Områdenavn F2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352015002
Navn	NedreTråstølen 2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3393/Reguleringsf9%c3%b8resegner%2020.01.16.pdf
Delarealer	Delareal 255 m ² Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert Feltnavn K-b
	Delareal 2 106 m ² Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert Feltnavn K-c



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

 Skiløype

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)

 Fritidsbuseiendom - frittliggjende

 Fritidsbuseiendom - konsentrert

 Skiløypestrasse

 Vassforsyningsanlegg

 Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg

 Annan veggrunn - tekniske anlegg

 Parkering

 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)

 Grøntstruktur

 Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

 Sikringsone - Frisikt

 Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastrukt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonengrense

 Infrastrukturgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens avgrensing

 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrænse

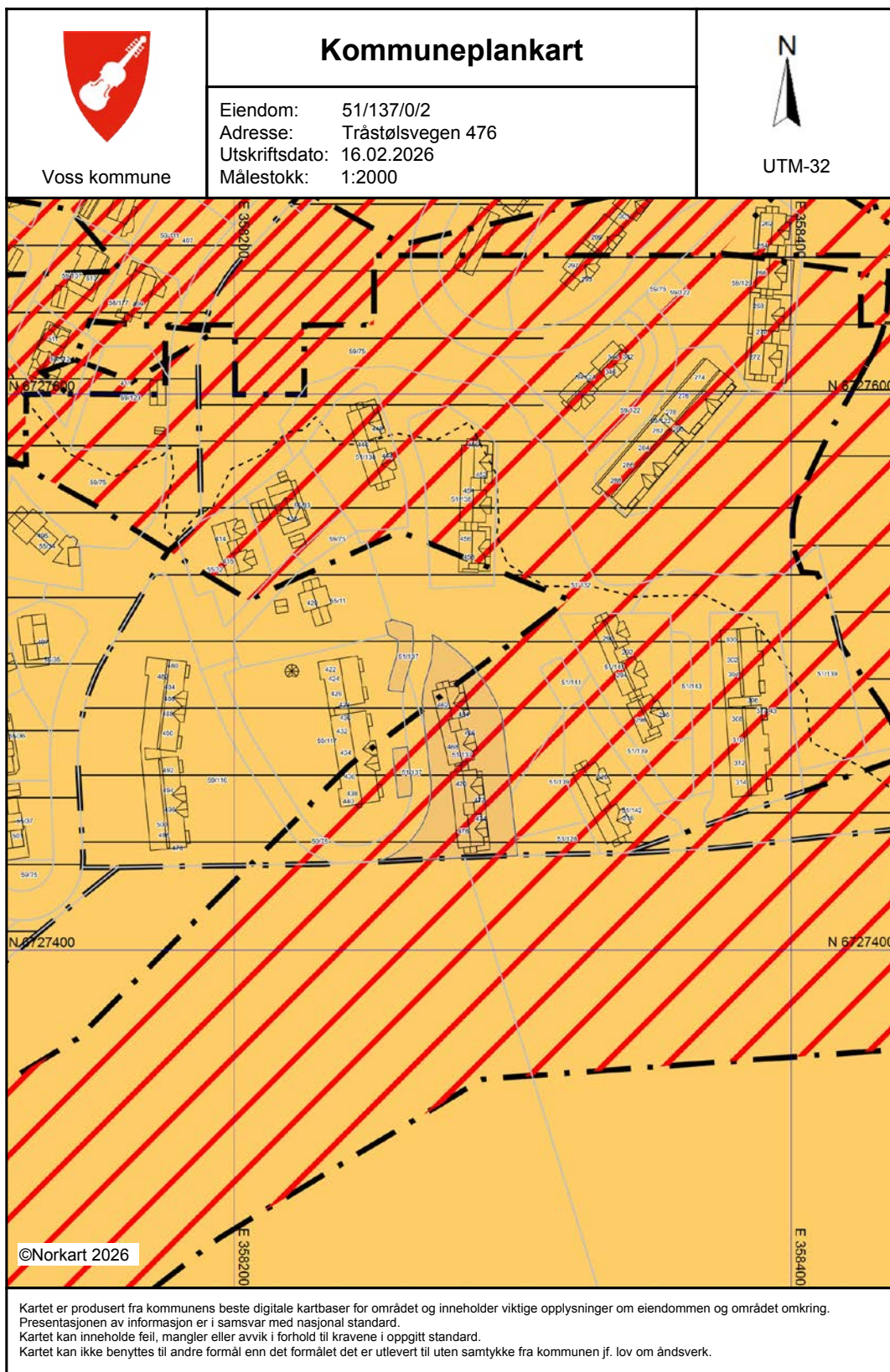
 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20

 Fritidsbusetnad - eksisterande

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 (PBL2

 Faresonegrense

 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - eksisterande

Nabolagsprofil

Tråstølsvegen 476

Høyde over havet

435 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 45 min	🚗
🚆 Voss stasjon	11 min	🚗
Linje F4, R40	7 km	
🚆 Gjerdåker stasjon	14 min	🚗
Linje R40	8.4 km	
🚆 Trodo	6 min	🚗
Linje 950, 964	3.7 km	
🚆 Skjerpe	6 min	🚗
Linje 950, 964	4 km	

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: 400 m
- Skitrek i anlegget: 10



Aktiviteter

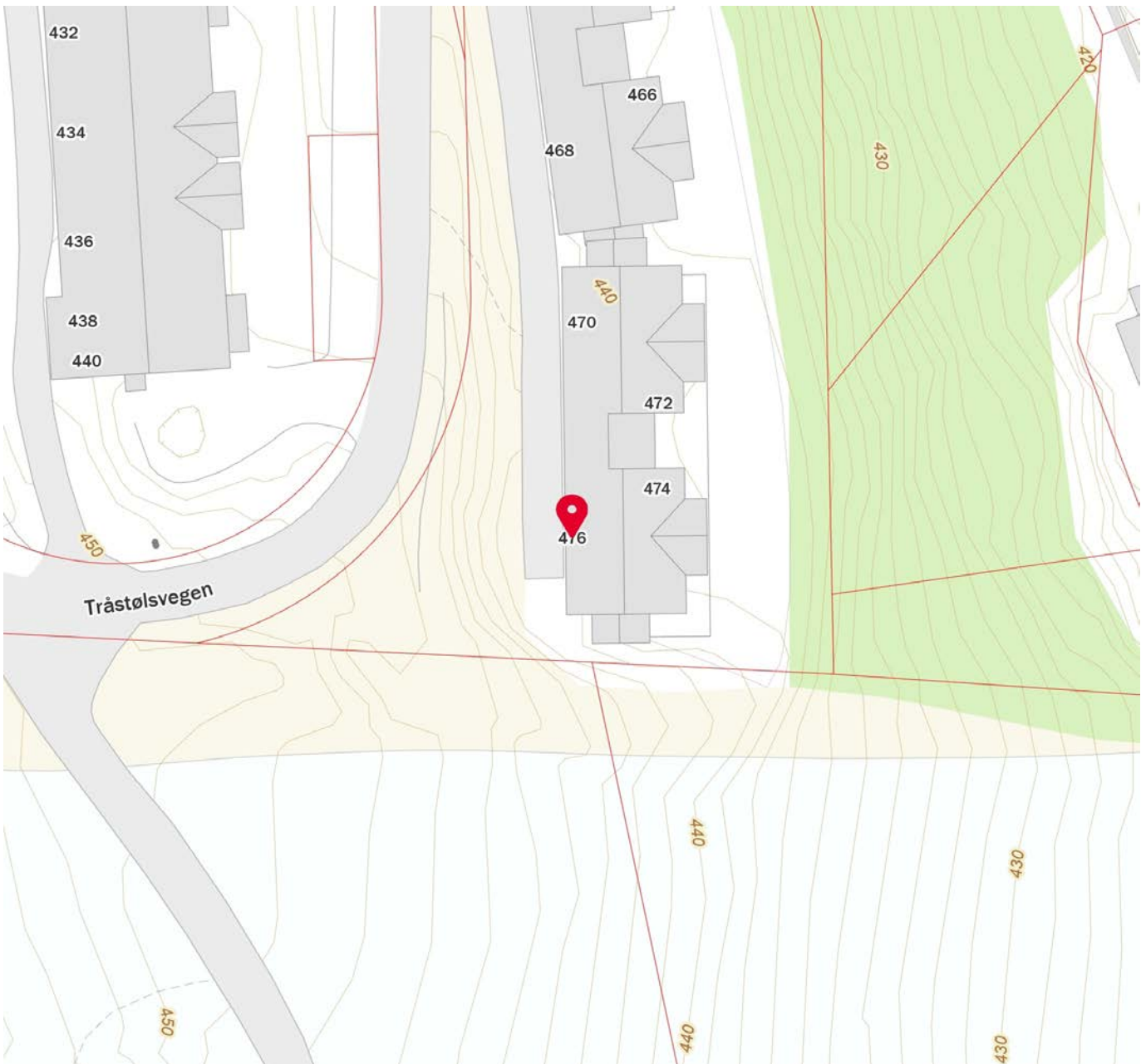
Voss Rafting	10 min	🚗
Voss Vind	11 min	🚗
Minigolf	11 min	🚗
Nye Hangursbanen	12 min	🚗
Voss folkemuseum	11 min	🚗
Voss kino	12 min	🚗
Voss Bowling	12 min	🚗
Voss Fotballgolf	13 min	🚗

Sport

⚽ Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	9 min	🚗
	5.2 km	
⚽ Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	9 min	🚗
	5.5 km	
🏊 MOVA Vangsgata	11 min	🚗
🏊 SKY Fitness Voss	12 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo	10 min	🚗
Post i butikk, PostNord	5.8 km	
Rema 1000 Skulestadmo	10 min	🚗





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERTE 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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 476
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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre