

# aktiv.

Tråstølsvegen 310, 5710 SKULESTADMO

**Tråstølen - Feltets råeste leilighet?  
Familieløypa like utenfor døren og  
strålende utsikt. Parkering - Ski inn  
- Ski ut**



Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

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

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 750 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 120 100,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 870 100,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 432,-
<b>Selger:</b>	Bavallen Eiendom AS
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2022
<b>BRA-i/BRA Total</b>	71/76 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	2302 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 51, bnr. 143
<b>Snr.</b>	8
<b>Oppdragsnr.:</b>	1503250022

## Tråstølen - Feltets råeste leilighet? Familieløypa like utenfor døren.

Opplev fjelldrømmen i denne flotte leiligheten i Tråstølen. Beliggende like ved familieløypen i Tråstølen med ski in - ski ut er denne leiligheten en super mulighet for deg som ønsker det gode liv på fjellet. Leiligheten har en ypperlig planløsning som utnytter arealet på optimalt måte. Boligen har moderne kvaliteter og høy standard. På Voss er det alltid noe gøy å finne på hele året rundt.

Kort oppsummert:

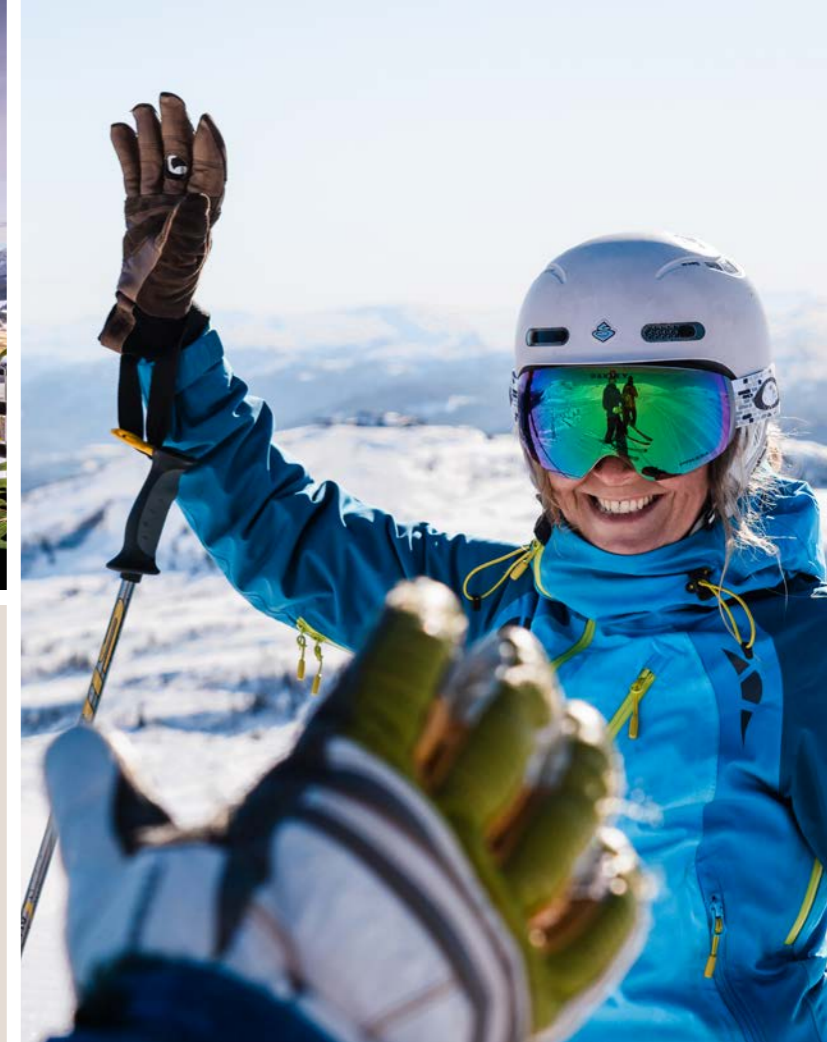
- Strøken fritidsleilighet fra 2022
- Gjennomgående høy standard
- Koselig hyttepanel på veggene
- Parkeringsplass like utenfor
- 2 Bad og 3 soverom
- Familieløypa går like foran bygget
- Muligheter for utleie etter ønske og behov. Ingen utleieplikt. Kontakt megler for informasjon om utleiemuligheter gjennom Voss Resort

## Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Om eiendommen .....	38
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	70
Nabolagsprofil .....	77
Forbrukerinformasjon .....	96
Budskjema .....	97



Leiligheten har balkong med utsikt og familieløypa like ved!



# Tråstølen

Tråstølen passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen om det er på ski eller til fots. Rett utenfor døren har du et av Norges beste skianlegg, og med Bavallsekspressen kommer man fra 300 til 820 moh på 5 minutt. Her kan man boltre seg i 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, i tillegg til 3 barnetrekk. Man har også helt utrolige off-pist emuligheter, samt en stor terrengpark.

Forholdene er perfekt tilrettelagt for skilek for de minste, og utfordringer for de mer kvalifiserte. For å sikre gode snø- og skisesonger har Voss Resort siden 2018 investert hele 50 millioner i snøanlegg. Det ble bygget nytt vannbasseng på fjellet som har økt kapasiteten til snøproduksjon med over det dobbelte. Kommer man med tog fra Bergen eller bare vil til

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

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



# Livet på fjellet

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

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

Skulle ikke dette være nok, ligger Voss ski- og tursenter 20 minutter unna med et imponerende langrenns-eldorado for store og små, samt lysløype og rulleskibane. Voss Resort har afterski i skisesongen i den flotte restauranten på toppen av Hanguren og i Bavallstunet.

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

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

utebasseng, treningssenter, festivaler samt mangfold av luftsportsaktiviteter. Her er det noe for alle hele året.

Berre Voss è Voss.

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

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

Voss er virkelig en helårsdestinasjon!





# Velkommen til Tråstølsvegen 310!

Strøken leilighet med fantastisk beliggenhet høyt i Tråstølen. Familieløypa og Alphaløypa like utenfor dørstokken din. Parkering like utenfor inngangsdøren.





Majestetisk utsikt!



## Entré

Når du trer over dørstokken møtes du av en romslig entré. Her er det flislagt gulv og flott hyttepanel på veggene. Du får raskt den gode hyttefølelsen. God plass til å henge av deg yttertøyet. Entréen leder inn til den flotte stuen,

Det er sportsbod i underetasjen, perfekt for å oppbevare skiutstyret.







## Stue

Stuen er romslig med god plass til stort spisebord og sofa. Her får hele familien plass!  
Rentbrennende peisovn sørger for god varme og stemning på de kalde vinterdagene.

Det er svært god takhøyde og store vindusflater med nydelig utsikt.





Nydelig utsikt fra stuen, her finner du den gode roen.



## Balkong

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på 9 kvm. Her er det flott og uhindret utsikt og herlig sol fra tidlig morgen til formiddag.

Her har du utsikt så langt øyet kan se, og du har også anledning til å vinke når barna dine suser forbi i familieløypen!





# Kjøkkenen

Stilrent kjøkken med slette fronter og moderne gråfarge. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Det er god plass til stort spisebord, her kan du samle familier og venner til lystige lag. Åpen løsning fra kjøkkenet til stuen innbyr til sosiale matopplevelser.





# Hovedsoverom

Romslig hovedsoverom på drøye 8 kvm med en suite bad. Vindu med fin utsikt og morgensol.

God plass til bred dobbeltseng.





## En suite bad

Badet tilknyttet hovedsoverrommet er flislagt med fliser i tidløse farger. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



# Soverom 2 og 3





## Bad 2

Det andre badet har tilkomst fra stuen og har samme flotte fliser som en suite badet. Inneholder WC, baderomsmøblement, speil med integrert lys og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

### 2. etasje



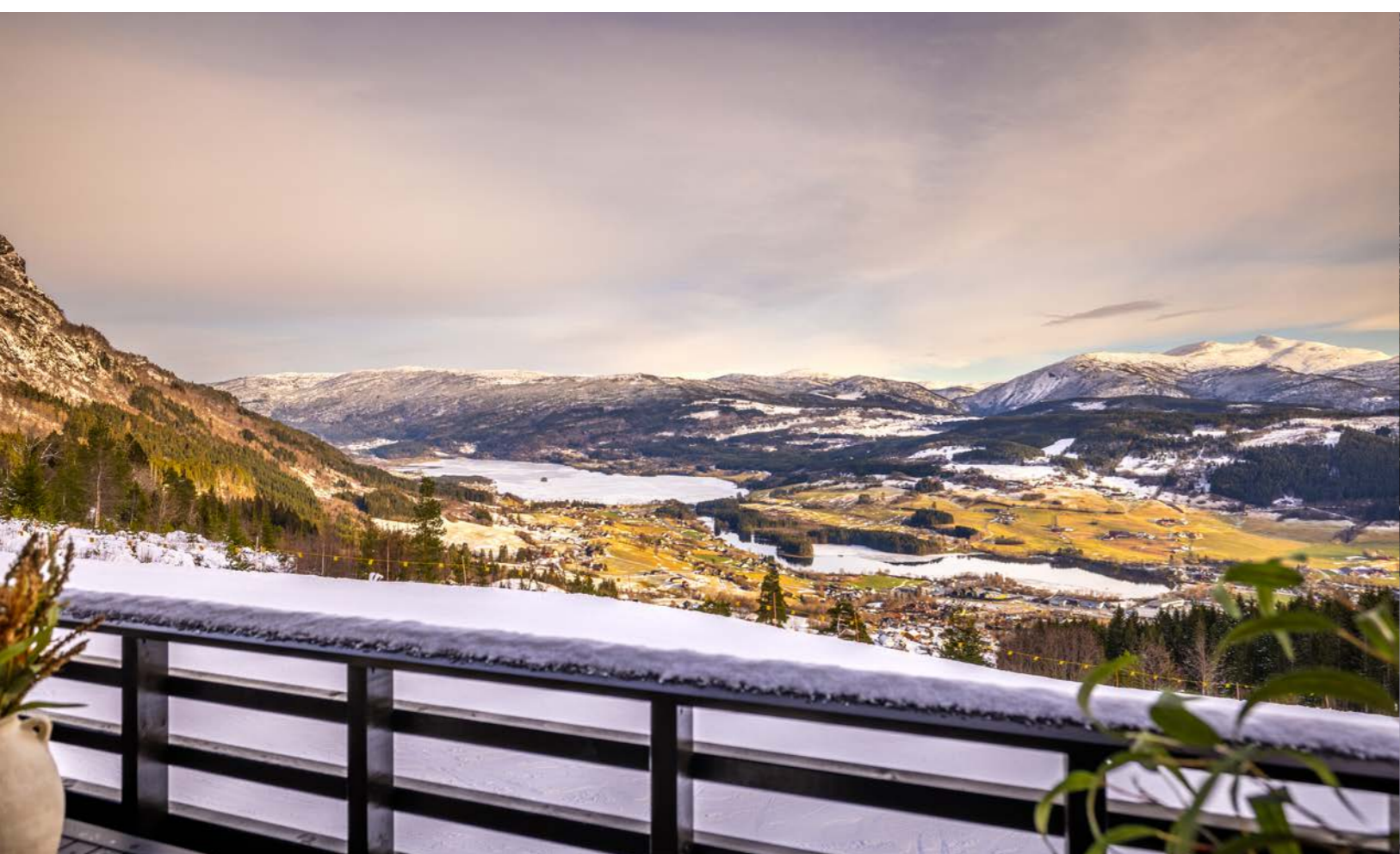
WILHELMSEN | BOLIGFOTO


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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









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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2302 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Fritidsboligen har feltets beste beliggenhet, like ved familieløypa i Tråstølen. Beliggende midt i skianlegget har man nydelig utsikt og ekte ski in - ski out!

Området passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen om det er på ski eller til fots. Rett utenfor døren har du et av Norges beste skianlegg, og med Bavallsekspressen kommer man fra 300 til 820 moh på 5 minutt. Her kan man boltre seg i 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, i

tillegg til 3 barnetrek. Man har også helt utrolige off-piste muligheter, samt en stor terrengpark. Forholdene er perfekt tilrettelagt for skilek for de minste, og utfordringer for de mer kvalifiserte.

For å sikre gode snø- og skisesonger har Voss Resort siden 2018 investert hele 50 millioner i snøanlegg. Det ble bygget nytt vannbasseng på fjellet som har økt kapasiteten til snø-produksjon med over det dobbelte. Det er også investert i nye lysanlegg for å tilrettelegge flere løyper til kveldskjøring.

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

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

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

utgangspunkt.

Langrennsløypene er lett tilgjengelig og strekker seg 18 km med preparerte spor for både klassisk skigåing og skøyting. Det er lett adkomst til løypene med heis eller gondol. Skulle ikke dette være nok, ligger Voss ski- og tursenter 20 minutter unna med et imponerende langrenns-eldorado for store og små, samt lysløype og rulleskibane.

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

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

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

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Kontakt megler for å få åpnet bommen i Tråstølen når du kommer til visning.

### Bebyggelsen

Tilsvarende fritidsbebyggelse i nærområdet.

### Bygningssakkyndig

Patrick Bang;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

TAKSTOBJEKTET

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

Balkong på 9,1 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Ekstern bod.

..

STANDARD

Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

### BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Bygget er i garantitid. Konf. styret i borettslag/sameie eller utbygger vedr. eventuelle pågående reklamasjonssaker.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundament:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. 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 enkeltfals kledning samt partier med stående dobbelfals panel. Beiset overflatebehandling.

Tak:

Saltak med tresperer.

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

Etasjeskille:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

Gang (6,0 m<sup>2</sup>)

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

Stue/kjøkken (28,0 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panel på vegger og i himling.

Utgang til balkong.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

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

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panelplater i himling.

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

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panelplater i

himling.

Soverom 1 (8,2 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og i himling.

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

Parkett på gulv, panelplater på vegger og i himling.

Soverom 3 (8,2 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og i himling.

Teknisk rom (1,2 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, panelplater på vegger og i himling.

Sikringssskap, varmtvannsbereder og

ventilasjonsaggregat.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Balansert ventilasjon.

Sikringssskap med automatsikringer.

Brannalarmsentral.

## Innhold

Gang (6,0 m<sup>2</sup>), Stue/kjøkken (28,0 m<sup>2</sup>), Bad 1 (3,3 m<sup>2</sup>), Bad 2 (4,4 m<sup>2</sup>), Soverom 1 (8,2 m<sup>2</sup>), Soverom 2 (7,3 m<sup>2</sup>), Soverom 3 (8,2 m<sup>2</sup>), Teknisk rom (1,2 m<sup>2</sup>).

Sportsbod i kjeller (5,0 m<sup>2</sup>)

## Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen

Forhold som har fått TG3:

Ingen

## Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## Hvitevarer

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

## TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber fra Voss Fiber.

## Parkering

Parkering på felles parkeringsplass like ved bygget.

## Forsikringsselskap

Eika

## Polisenummer

7136687

## Radonmåling

Bygget antatt utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser

og gjeldende forskrifter.

## 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.

Det vil i i området på vinterstid være støy fra snøproduksjon, løypepreparering og heisdrift.

## Energi

### Oppvarming

Rentbrennende ildsted i stue/kjøkken.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

El. varmekabler på begge bad.

Elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 3 824

### Kommunale avgifter år

2025

**Eiendomsskatt**

Kr 3 052

**Eiendomsskatt år**

2025

**Årlig velavgift**

Kr 8 000

**Velforening**

Tråstølen Hytteeigarlag. Dekker drift, vedlikehold og måking av vei

**Tilbud lånefinansiering**

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

**Boenheten****Eierbrøk**

76/865

**Felleskostnader inkluderer**

Dekker forsikring, strøm til fellesareal og enkelt vedlikehold

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 432

**Sameiet****Sameienavn**

Sameiet Nr 18 Nedre Tråstølen

**Organisasjonsnummer**

930334146

**Om sameiet**

Sameie består av 12 seksjoner.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

**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**

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og

stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

**Forretningsfører****Forretningsfører**

Heine Solberg

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

Gårdsnummer 51, bruksnummer 143, seksjonsnummer 8 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:

18.07.2022 - Dokumentnr: 793990 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening  
Rettighetshaver: Tråstølen Hytteeigarlag  
Org.nr: 911 647 389  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2022 - Dokumentnr: 793990 - 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

18.07.2022 - Dokumentnr: 793990 - 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

18.07.2022 - Dokumentnr: 793990 - 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

28.02.2022 - Dokumentnr: 225443 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 76/865

18.07.2022 - Dokumentnr: 793990 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2022 - Dokumentnr: 793990 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2022 - Dokumentnr: 793990 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2022 - Dokumentnr: 793990 - Bestemmelse om gjerde

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124

Forbud mot gjerde, flaggstang, skilt, portaler, parabol eller antenner

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 29.09.2022.

Ferdigattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

22.09.2022.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsboligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid 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.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 100 (Omkostninger totalt)

135 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 885 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 888 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 100

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 85.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

### Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53  
5004 Bergen

### Salgsoppgavedato

31.01.2025



# Tilstandsrapport

- 🏠 Selveier fritidsbolig (leilighet)
- 📍 Tråstølsvegen 310, 5710 SKULESTADMO
- 📖 VOSS kommune
- # gnr. 51, bnr. 143, snr. 8

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



Befaringsdato: 27.08.2024    Rapportdato: 29.08.2024    Oppdragsnr.: 20932-2107    Referansenummer: XE9830

Autorisert foretak: Bang Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Bang Takst AS

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

Selskapet tilbyr tjenester som:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

4-roms selveier fritidsbolig (leilighet) i byggets overetasje.  
Balkong på 9,0 m<sup>2</sup>.  
Ekstern bod.

### STANDARD

Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

### BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Bygget er i garantitid. Konf. styret i borettslag/sameie eller utbygger vedr. eventuelle pågående reklamasjonssaker.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

#### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

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 enkeltfals kledning samt partier med stående dobbelfals panel. Beiset overflatebehandling.

#### Tak:

Saltak med tresperrer.

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

Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium.

#### Etasjeskille:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Gang (6,0 m<sup>2</sup>)

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

#### Stue/kjøkken (28,0 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panel på vegger og i himling.

Utgang til balkong.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

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

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panelplater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

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

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

#### Soverom 1 (8,2 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og i himling.

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

Parkett på gulv, panelplater på vegger og i himling.

#### Soverom 3 (8,2 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panelplater på vegger og i himling.

#### Teknisk rom (1,2 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, panelplater på vegger og i himling.

Sikringsskap, varmtvannsbereider og ventilasjonsaggregat.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Varmtvannsbereider på 194 liter.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannalarmsentral.

### OPPVARMING

Rentbrennende ildsted i stue/kjøkken.

El. varmekabler på begge bad.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Elektrisk oppvarming.

### PARKERING

Biloppstillingsplass.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

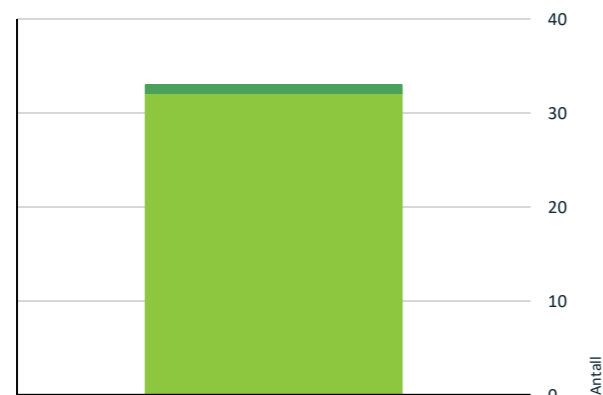
[Gå til side](#)

### Selveier fritidsbolig (leilighet)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Egenerklæringskjema er ikke kontrollert.

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Selveier fritidsbolig (leilighet)

## Tilstandsrapport

### SELVEIER FRITIDSBOLIG (LEILIGHET)



**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

#### Standard

Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er oppført i 2022 (fortsett i garantitid).

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### Vedlikehold:

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

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

#### Veggkonstruksjon

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

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med tresperrer.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

## TG 1 Dører

Ytterdør i fabrikkmalte trekarmer med 2-lags isolerglassfelt.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 9,0 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Terrassebord av impr. materialer.  
Rekkverk med liggende bord/spiler.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Observasjoner:  
Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling, uten å avdekke avvik utover standardens krav.

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

## Radon

Bygget er antatt utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe:  
Isolert ståpipe.

Ildsted:  
Rentbrennende ildsted med glassfront.

## TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

## VÅTROM

### OVERETASJE > BAD 1 (3,3 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panelplater i himling.

Inneholder:  
Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plasts luk og avtrekksventil i himling.

### OVERETASJE > BAD 1 (3,3 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

### OVERETASJE > BAD 1 (3,3 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

Merk:  
Det ble registrert oppkant ved dør, men det kan ikke verifiseres at membransjiktet følger oppkanten.

### OVERETASJE > BAD 1 (3,3 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plasts luk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

# Tilstandsrapport

## OVERETASJE > BAD 1 (3,3 M<sup>2</sup>)

### Sanitærutstyr og innredning

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

## OVERETASJE > BAD 1 (3,3 M<sup>2</sup>)

### Ventilasjon

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

## OVERETASJE > BAD 1 (3,3 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot våtrom/naboseksjon.

## OVERETASJE > BAD 2 (4,4 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panelplater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

## OVERETASJE > BAD 2 (4,4 M<sup>2</sup>)

### Overflater vegger og himling

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

## OVERETASJE > BAD 2 (4,4 M<sup>2</sup>)

### Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

## OVERETASJE > BAD 2 (4,4 M<sup>2</sup>)

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

# Tilstandsrapport

## OVERETASJE > BAD 2 (4,4 M<sup>2</sup>)

### Sanitærutstyr og innredning

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

## OVERETASJE > BAD 2 (4,4 M<sup>2</sup>)

### Ventilasjon

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

## OVERETASJE > BAD 2 (4,4 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot våtrom/naboseksjon.

## KJØKKEN

## OVERETASJE > STUE/KJØKKEN (28,0 M<sup>2</sup>)

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator fra Røroshetta. Øvrige hvitevarer fra Electrolux.

## OVERETASJE > STUE/KJØKKEN (28,0 M<sup>2</sup>)

### Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).  
Fordelerskap samt stoppekran er plassert på teknisk rom.  
Denne ble funksjonstestet uten avvik.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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

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

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra Oso Hotwater.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert på teknisk rom.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A og 9 kurser på 15A.

### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på begge bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

### Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

- 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?  
**Ukjent**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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

Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede, og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt/kontrollert. Ut i fra alder og generelle observasjoner av anlegget fremstår det ikke for å ha vært utført arbeider siden byggeår, eller at det er behov for utvidet kontroll.

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

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

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

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



## TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Tilkoblet felles brannsentral.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

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

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

#### Drenering

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

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av spengstein/kult.

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

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong.

#### Terrengforhold

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

## Tilstandsrapport

befaringsdagen.

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

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.



# 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

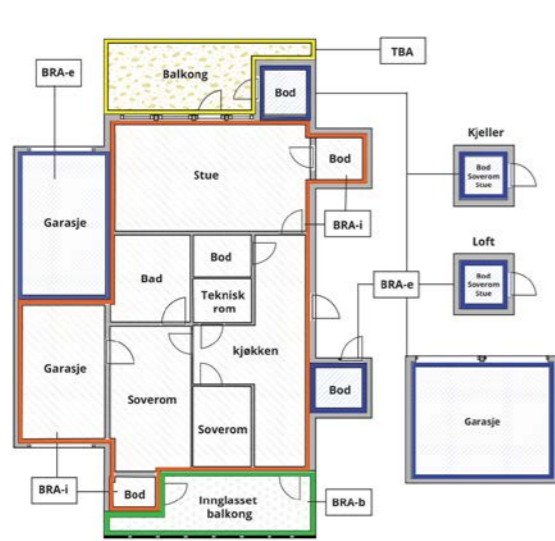
## Hva er måleverdig areal?

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.

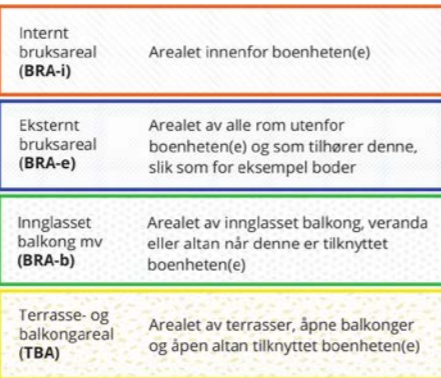
## Hva er bruksareal?

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

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



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



**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 branncelleinddeling

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Selveier fritidsbolig (leilighet)

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Overetasje	Gang (6,0 m <sup>2</sup> ), Stue/kjøkken (28,0 m <sup>2</sup> ), Bad 1 (3,3 m <sup>2</sup> ), Bad 2 (4,4 m <sup>2</sup> ), Soverom 1 (8,2 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (7,3 m <sup>2</sup> ), Soverom 3 (8,2 m <sup>2</sup> ), Teknisk rom (1,2 m <sup>2</sup> )		
Overetasje		Ekstern bod (5,0 m <sup>2</sup> )	

## Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

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

### TAKHØYDER

Opptil ca. 3,08 meter (målt i stue/kjøkken).

### GENERELT

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveier fritidsbolig (leilighet)	69	2

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	51	143	0	8	2302.2 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

#### Adresse

Tråstølsvegen 310

#### Hjemmelshaver

Bavallen Eiendom AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

Voss har i tillegg et bredt aktivitetstilbud hele året, alt fra 9 hulls golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, bading i elv og vann samt et mangfold av luftsportaktiviteter. Voss har også en rekke velkjente festivaler og arrangementer 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.

#### Adkomstvei

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

#### Tilknytning vann

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

#### Tilknytning avløp

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

#### Regulering

Området er regulert for fritidsbebyggelse.

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

#### Om tomten

Tomten rundt eiendommen er opparbeidet med grusede partier samt plen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Arealplaner.no			Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring.		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1503250022	
<b>Selger 1 navn</b>	
Øyvind Wæhle	
<b>Gateadresse</b>	
Tråstølsvegen 310	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKULESTADMO	5710
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Bavallen Eiendom AS	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØW

1

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

Initialer selger: ØW

2

Document reference: 1503250022

Document reference: 1503250022

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

**Tilleggs kommentar**

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Wæhle	2bbd2a681bf4eeded5b1c47 d50f1b727c759ed2a	15.01.2025 11:55:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250022

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



## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 18.07.2024

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	3
<b>Adresse</b>		Tråstølsvegen 306, 5710 SKULESTADMO							

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

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

## Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

## Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	12352019004	
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	22.10.2020	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%20c%3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf">https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c%3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%20c%3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 302 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	Om910
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b>	2 303 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	Jord og flomskred aktsomhetssone
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b>	2 303 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	123506023
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Bavallen
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.08.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F%3c%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F%3c%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 303 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> F2

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

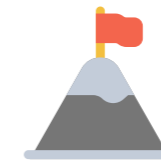
<b>Id</b>	12352015002
<b>Navn</b>	NedreTråstølen 2
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.09.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3393/ReguleringsF%3c%b8resegner%2020.01.16.pdf">https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3393/ReguleringsF%3c%b8resegner%2020.01.16.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 035 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-konsentrert <b>Feltnavn</b> M-d
	<b>Delareal</b> 7 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg <b>Feltnavn</b> AV
	<b>Delareal</b> 254 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-konsentrert <b>Feltnavn</b> M-c
	<b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Lekeplass <b>Feltnavn</b> L4

## Nabolagsprofil

Tråstølsvegen 310

### Høyde over havet

410 m



### Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 47 min	🚗
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	13 min	🚗 6.9 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	14 min	🚗 8.1 km
🚆 Skjerpe snuplass Linje 950, 964	6 min	🚗 2.8 km
🚆 Trodo Linje 950, 964	6 min	🚗 3.3 km

### Avstand til byer

Bergen	1 t 44 min	🚗
Stavanger	5 t 17 min	🚗

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	9 min	🚗
🚗 Extra Skulestadmo	10 min	🚗

### Vintersport

Alpin

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



### Aktiviteter

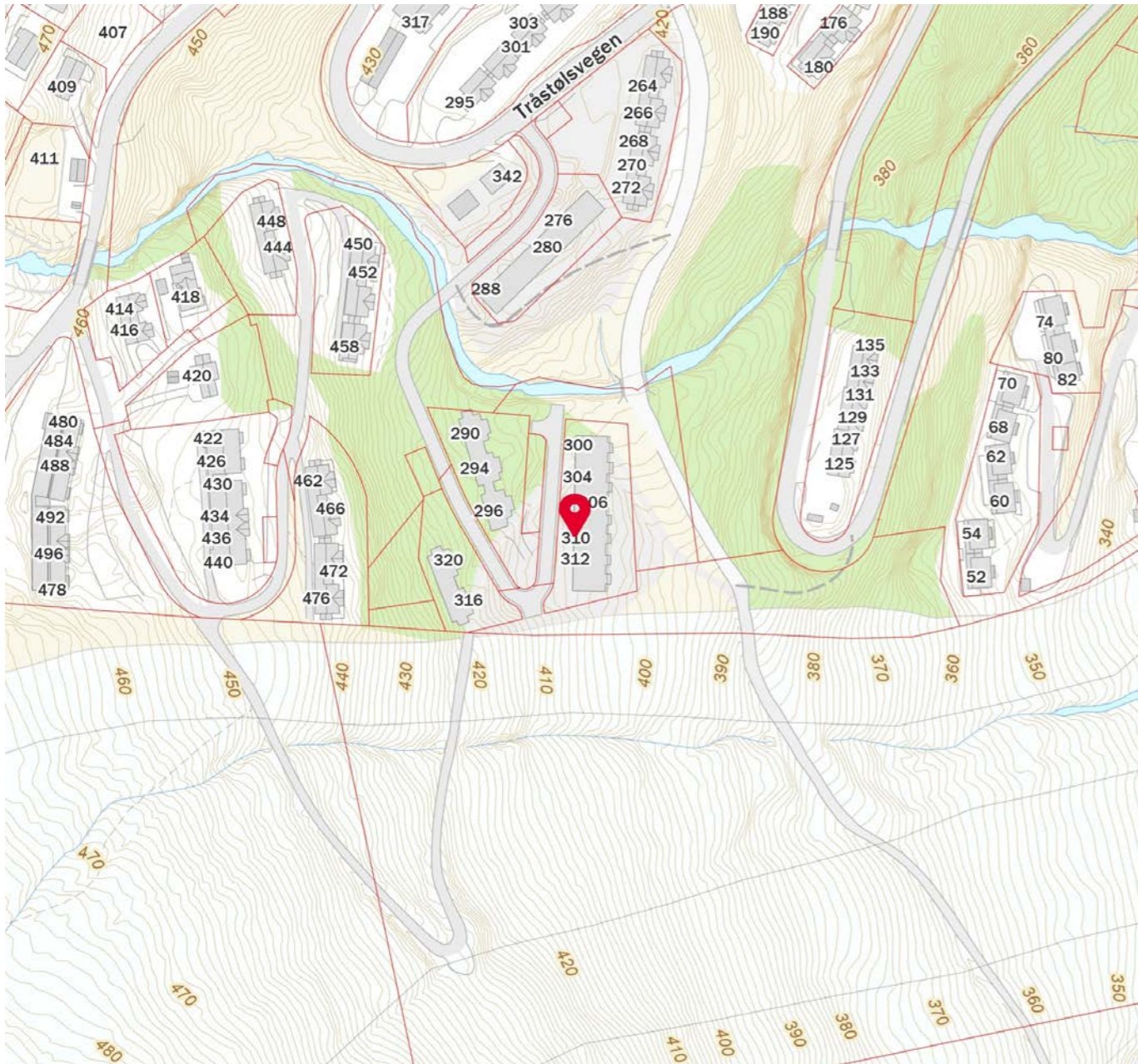
Voss Rafting	10 min	🚗
Voss folkemuseum	11 min	🚗
Minigolf	12 min	🚗
Voss kino	12 min	🚗
Nye Hangursbanen	13 min	🚗
Voss Bowling	14 min	🚗
Voss Fotballgolf	13 min	🚗

### Sport

🏀 Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	9 min	🚗 4.8 km
🏀 Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	10 min	🚗 4.3 km
🏊 MOVA Vangsgata	12 min	🚗
🏊 SKY Fitness Voss	13 min	🚗

### Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	10 min	🚗 5.3 km
Kiwi Skulestadmo Søndagsåpent	10 min	🚗 5.6 km



## Voss kommune Føresegner til detaljreguleringsplan for Nedre Tråstølen II

Utarbeidd av: Arkitektbruket ANS  
Forslag datert: 20.01.2016

Vedtatt i Voss kommunestyre 01.09.16, sak 57/16

Sign: *Billy*

Arkivsak i Voss kommune: 15/01201  
Sakstittel: Detaljreguleringsplan for Nedre Tråstølen II  
Planidentitet: 2015002  
Saksbehandlar i Voss kommune: ..... Sign: *Ungevoll Espedal*

### Saksbehandling:

- Forslag til reguleringsplan og føresegner utarbeidd den 20.01.2016
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 17.03.2016, sak 17/16.
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 19.03.2016 til den 18.05.2016.
- Innstilling frå det faste utval for plansaker den 23.06.2016, sak 50/16.
- Vedtak i Voss kommunestyre om godkjent plan den 01.09.2016, sak 57/16.
- Kunngjering – "Hordaland" avis den 10.09.2016.

### Pkt. 1 Generelt

- 1.1 Reguleringsplan for Bavallen F1 og F2 vart vedtatt i Voss kommunestyre den 28.08.08. Planen er delt inn i fleire felt, og før utbygging kan ta til i eit område skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for utbyggingsområda. Følgjande plan omfattar Nedre Tråstølen II og legg til rette inntil 134 fritidsbustader. Konsentrert.
- 1.2 Plankart og føresegner utgjer til saman planen. Planen omfattar område D-2, D-3, E-1, E-2, E-3 og K i overordna reguleringsplan. I tillegg eit nytt område kalla M. I plankartet er områda underdelt.
- 1.3 Det regulerte området er, i medhold av Plan- og bygningslova (pbl) § 12, avsett til følgjande føremål:

#### Byggje- og anleggsområde, § 12-5. Ledd nr. 1

- Fritidsbustader – konsentrert
- Fritidsbustader – frittliggjande
- Leikeplass
- Friområde
- Skiløype

#### Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5. Ledd nr. 2

- Veg
- Parkering
- Anna veggrunn – teknisk anlegg

Voss kommune- Vedtak dato 01.09.2016



**Omsynssonar, § 12-6.**

- Frisiktssone
- Aktsomheitssone for jord- og flaumskred. Potensielt jord-flaumskredfare.
- Aktsomheitssone for snøskred – utløpsområde.

**Pkt. 2 Fritidsbustader. Konsentrert.**

- 2.1 I området for fritidsbustader – konsentrert - kan det førast opp inntil 134 stk. fritidsbustader. Største tilletne bruksareal BRA pr. eining er 180 m<sup>2</sup>. Samla bruksareal (BRA) for alle einingane i feltet er maks. 13 400 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det førast opp utebu og anlegg for garasje og parkering på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA pr. bueinging. Garasjeanlegg kan byggjast samla for fleire hytteeininger. Det kan byggjast 1 garasjeplass pr. hytteeininger. Det er ikkje tillate med frittstående utebu. Utebu kan byggjast saman med garasjeanlegg.

Grad av utnytting:

Område	Max. tal bueingingar	Maks BRA i m <sup>2</sup> .
D-2a	2	200
E-1	30	3 000
E-3a	6	600
E-3b	22	2 200
K-a	18	1 800
K-b	14	1 400
K-c	8	800
M-a	6	600
M-b	12	1 200
M-c	6	600
M-d	10	1 000
Sum	134	13 400
Uthus/garasje/parkering: 30 m <sup>2</sup> x 134 stk. =		4 020
<b>Totalt</b>		<b>17 420 m<sup>2</sup></b>

Felles parkeringsanlegg/buer lagt til kjellar skal ikkje reknast med i m<sup>2</sup> BRA. (utnyttingsgraden). Det maksimale talet på bueingingar innafor kvart delområde kan endrast. Det maksimale talet på bueingingar og det maksimale talet på bruksareal (BRA) for heile planområdet kan ikkje endrast.

- 2.2 Fritidsbustader skal plasserast innafor byggegrensene. Garasje/biltekkja og utebu kan plasserast utafør byggegrensene når dei ikkje er i konflikt med leidningsføringar i bakken. I samband med detaljprosjektering av situasjonsplan kan ein justera grensene mellom dei forskjellige delfelt.
- 2.3 Det kan førast opp bygningar med inntil 4 etasjar + nedgraven kjellar. 4. etasje skal ha skråtak og målbart areal skal vera på inntil 30 % av underliggande etasje. Største mønehøgde er 12 meter over gjennomsnittsnivået til planert terreng rundt bygningen.
- 2.4 Fritidsbustad skal tilkoplast offentleg vatn- og avlaupsnett. I utebuer er det ikkje tillatt å installera avlaup eller uttak for vatn. Avfall skal plasserast i felles miljøstasjon.

- 2.5 Det skal setjast av minst 1,5 bilparkeringsplassar pr. fritidsbustad. 1 parkeringsplass pr. felt skal vera tilpassa rørslehemma.
- 2.6 Bygningar skal planleggjast og førast opp med vekt på høg estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet. Med varige materialar og med gjennomarbeida detaljering. Takflater skal som hovedregel vera skråstilt. Ut frå ei grunnjevne utgreiing kan ein velja anna takform. Tak med einseitig fall skal ha takfall med terrenget. Maksimal synleg grunnmurshøgde (sålehøgde) i hus med sokkeletasje og bakvegg under terreng kan vera 80 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i sokkeletasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur. Maksimal synleg grunnmurshøgde i hus utan sokkeletasje kan vera 120 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i hovedetasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur.
- 2.7 Takflater skal vera tekt med torv, tre eller skifer. Bygningane skal vera kledd med stein eller trematerialar. Trekledning skal behandlast med beis i brun, svart, grå eller stå utan overflatebehandling. Listverk kan ha anna farge. Det skal vera einsarta fargar innan kvart felt.
- 2.8 I samband med eller før byggjesøknad for delområde E-3a, M-c, M-d eller veg f\_Pv1 skal det utførast vurdering av behov for sikringstiltak mot Grevleselvi i planområdet.

**Pkt. 3 Fritidsbustader. Frittliggjande.**

- 3.1 I området D-2b og D-3 er det regulert inn 2 tomter for frittliggjande fritidsbustader. På kvar tomt kan det førast opp 1 brukseining med eit bruksareal (BRA) på inntil 135 m<sup>2</sup> BRA målt innafor omsluttande vegg. Inntil 150 m<sup>2</sup> BRA inkludert åpent overbygt uteareal. Grad av utnytting: 205 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kan det på kvar tomt førast opp uthus / anneks på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kan eit areal på inntil 40 m<sup>2</sup> BRA nyttast til parkering. Inntil 20 m<sup>2</sup> BRA av dette kan nyttast til garasje / biltekkja. Garasje / biltekkja til D-3 kan ha underetasje med 2 veggjar over terreng og dør. BRA i underetasje kjem i tillegg.
- 3.2 Fritidsbustader skal plasserast innafor byggegrensene. Garasje/biltekkja og anneks/uthus kan plasserast utafør byggegrensene. Garasje / biltekkja skal som hovudregel plasserast ved tilkomstveg. Dei kan plasserast i tomtegrensa mot veg og minimum 1,0 meter frå tomtegrensa mot nabo der dei ikkje er i konflikt med leidningsføringar i bakken. På flate tomter eller der terreng og tilkomst tillet det kan garasje / biltekkja plasserast vinkelrett på tilkomstveg med bygningskropp minimum 3,0 meter frå tomtegrense mot veg. Frittliggjande uthus / anneks kan plasserast minimum 1,0 meter frå nabogrense der dei ikkje er i konflikt med leidningsføringar i bakken. Anneks som skal plasserast utafør byggegrensene må ha erklæring frå dei naboar der avstanden til naboen si byggegrense er under 8 meter. Anneks må byggjast i tråd med brannforskriftene i Plan- og bygningslova.
- 3.3 Fritidsbustad skal tilkoplast offentleg vatn- og avlaupsnett. I uthus / anneks er det ikkje tillatt å installera avlaup eller uttak for vatn. Avfall skal plasserast i felles miljøstasjonar.

- 3.4 Det skal setjast av minst 2 bilparkeringsplassar pr. fritidbustad. Minst 1 av plassane skal vera på eiga tomt. 1 plass pr. tomt er sett av på felles parkeringsanlegg.
- 3.5 Fritidsbustad skal vera i 1 etasje. Den kan trappast etter terrenget. Den kan ha hems / loft under skråtak og kjellar under terreng. Takopplett og arker skal leggjast inn på takflata.
- 3.6 Bygg skal planleggjast og førast opp med vekt på høg estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet. Takflater skal vera skråstilt. Tak med einssidig fall skal ha takfall med terrenget. Takvinkel skal vera mellom 15 og 34 grader. Mindre delar av bygningen kan ha anna vinkel og anna form. Gavlar skal plasserast på bygningen si kortsida. Største gavlbreidd for bygningar i planområdet er 7,6 m. Med gavlbreidd meiner ein her den synlege avsluttande gavlveggen. Mindre utbygg kan gå ut over denne breidda. Maksimal synleg grunnmurshøgde kan vera 1,2 m målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i hovedetasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur. Største høgde for fritidsbustader er 6,0 m rekna frå topp golv i hovedetasjen til overkant møne.
- 3.7 Takflater skal vera tekt med torv, tre eller skifer. Bygningane skal vera kledd med stein eller trematerialar. Trekledning og listverk skal behandlast med beis i brun, svart, grå eller stå utan overflatebehandling.

#### **Pkt. 4 Fellesføresegner for fritidsbustader.**

- 4.1 Terrassar skal i utgangspunktet byggjast utan rekkverk. Der det av tryggleikssyn trengs sikring skal rekkverksløyvinga byggjemeldast. Fritidsbustader skal ikkje ha altan og rekkverk som dekker heile hyttefronten mot dalen. Det kan ikkje setjast opp gjerde rundt hyttene. Det kan heller ikkje setjast opp flaggstong, skilt, portalar, parabolantennar e.l. Enkle leveggar i tilknytning til bygningskroppen kan tillatast, men dei skal vera flyttbare.
- 4.2 Tekniske anlegg og vegar i samband med tilrettelegginga av byggefeltet kan leggjast på tilgrensande eigedomar og tilgrensande delområde innafor planavgrensinga. Like eins skråningar og skjæringar i tilknytning til desse anlegga.
- 4.3 Terreng skal i størst mogeleg grad behalda opprinnleg form og vegetasjon. Terrengmurar skal utførast som tørrsteinmurar eller betongmurar som er forblenda med naturstein.
- 4.4 Byggjesøknad kan fremjast samla for heile eller delar av planområdet eller for kvart enkelt delområde. Søknaden skal innehalda utomhusplan og terrengsnitt i målestokk 1 : 500. Arkitekturprosjektering av bygningar og situasjonsplan skal utførast av firma med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 2. Situasjonsplanen skal visa:
- plassering av hus i plan med med takplan som viser møneretning.
  - høgdeplassering av kvart hus og terrenghøgder ved inngang og rundt bygningane.

- høgdeplassering av biloppstillingsplassar med avkøyrsløse.
- terrengplanering og terrengmurar med høgder.
- handtering av overvatn / takvatn.
- leikeareal og grøntareal.

#### **Pkt. 5 Leikeplassar.**

Område L1, L2, L3 og L4 er felles leikeplassar for kringliggjande fritidsbustader. Her skal det opparbeidast nærleikeplassar. Føremålgrensene til leikeplassane kan justerast i samband med detaljprosjektering av situasjonsplanar, men arealet på leikeplassane ligg fast.

#### **Pkt. 6 Vegar.**

Veg f\_Pv1 og f\_Pv2 er tilkomstvegar for tilgrensande tomter og gangvegar til tilgrensande friområde. Grøfter, skråningar og fyllingar i tilknytning til vegane kan leggast inn på tilgrensande område. Det skal vera fri ferdsle i planområdet.

#### **Pkt. 7 Friområde**

Det er høve til skjødsele av vegetasjon i området.

#### **Pkt. 8 Omsynssone – frisikt.**

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

#### **Pkt. 9 Gjerding.**

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

#### **Pkt. 10 Rekkefylgjekrav.**

Nærleikeplass skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve til tilliggjande fritidsbustader.

#### **Pkt. 11 Endringar.**

Kommunen kan vurdere mindre vesentlege avvik frå desse føresegnene og planen etter dispensasjonsreglane i pbl § 19-2. Herunder justering av føremålgrensar mellom delområde i samband med byggemelding.



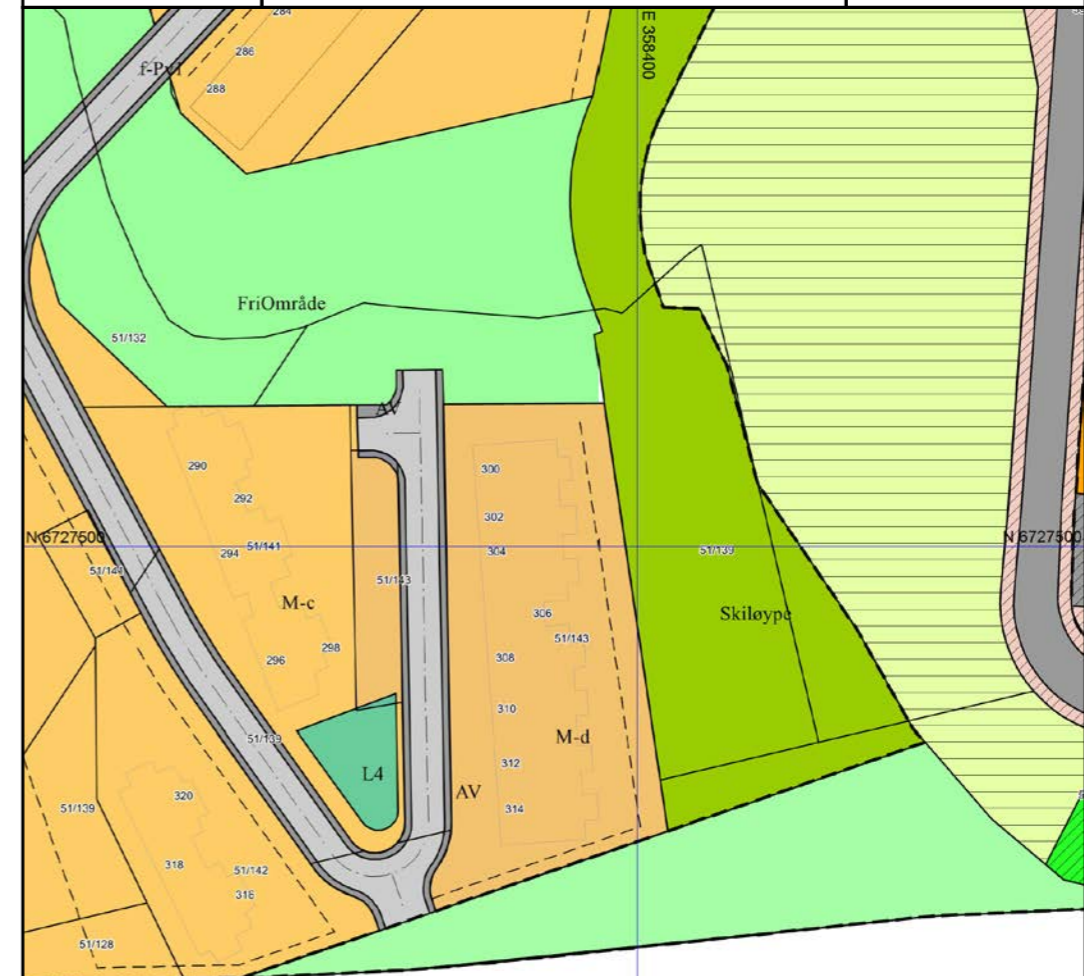
Voss kommune

### Reguleringsplankart

Eiendom: 51/143/0/3  
Adresse: Tråstølsvegen 306  
Utskriftsdato: 18.07.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Sigbjørn Dugstad

Dykkar ref.

Vår ref.  
22/9754 - 4Dato  
29.09.2022































## Ferdigattest for fritidshusværa

### Gbnr 51/143 - Tråstølsvegen 300-314

Me syner til byggeløyve datert 24.02.2021 og søknad om ferdigattest motteken 27.09.2022.

#### Følgjande føretak har erklært ansvar i saka

	Fagområde	Tiltaksklasse	Føretak og organisasjonsnummer
Ansvarleg søkjar:		1	Sivilarkitekt S. Dugstad, org.nr. 989 078 194
Ansvarleg prosjekterande:	Bygningsfysikk. Lyd og vibrasjon. Parkeringsplassar, stikkveggar og terrengarbeid	1	Sivilarkitekt S. Dugstad, org.nr. 989 078 194
Ansvarleg prosjekterande:	Koordinatfesting. Arkitektur	2	Sivilarkitekt S. Dugstad, org.nr. 989 078 194
Ansvarleg prosjekterande:	Byggegrop og parkeringsplassar. Byggeteknisk prosjektering. Ventilasjonsanlegg	1	Hemre Bygg AS, org.nr. 979 597 595
Ansvarleg prosjekterande:	Sanitæranlegg frå påkoplingspunkt ute	1	Stanghelle Rørleggerfirma AS, org.nr. 994 279 041
Ansvarleg prosjekterande:	Utvendig VA-anlegg	2	Cowi AS, org.nr. 979 364 857
Ansvarleg prosjekterande:	Brannkonsept	1	Konsepta AS, org.nr 912 299 961
Ansvarleg utførande:	Utstikking	2	Hemre Bygg AS, org.nr. 979 597 595
Ansvarleg utførande:	Grunnarbeid for bygningsr, parkeringsplassar og alt terrengarbeid. Grunnmurar. Golvpuss, pipar og omnar. Tømrararbeid inkludert taktekking. Ventilasjonsanlegg.	1	Hemre Bygg AS, org.nr. 979 597 595
Ansvarleg utførande:	Utvendig VA-anlegg	2	Stanghelle Rørleggerfirma AS, org.nr. 994 279 041
Ansvarleg utførande:	Sanitæranlegg frå påkoplingspunkt ute	1	Stanghelle Rørleggerfirma AS, org.nr. 994 279 041
Uavhengig kontroll:	Fuktsikring av våtrom, både prosjektering og utføring. Lufttetthet, både prosjektering og utføring	1	Byggmeister David Gjøstein AS, org.nr 984 358 644

Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)
	Område for fritidsbuseiendom
	Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Skiløype
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)
	Friluftsområde (på land)
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Anna fellesareal for fleire eigedommar
	Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)
	Anna kombinertformål
	Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)
	Fritidsbuseiendom - konsentret
	Skiløypetrasé
	Leikeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Veg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)
	Friområde
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrænse
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Påskrift feltnavn
	Abc
	Abc
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Tal piper: 7

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. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

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

#### AVSLUTNINGSVIS

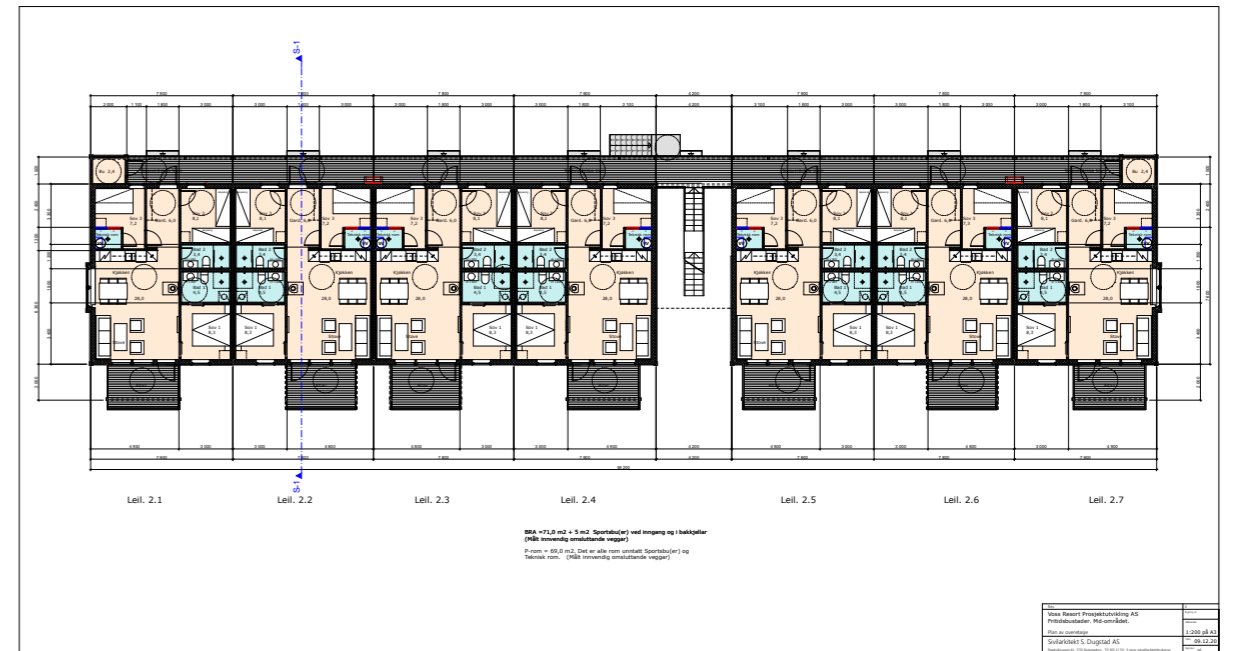
Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.

Med venleg helsing

Emma M. Silberg  
Byggesak  
Voss Herad

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til				
Erik Rogne				
Indre Hordaland Miljøverk	Postboks 161	5701	Voss	
Iks				
Natalia Lemanska				
Voss Resort	Evangervegen 3	5704	Voss	
Prosjektutvikling As				





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Tråstølsvegen 310  
5710 SKULESTADMO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum  
**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 salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre