



aktiv.

Tråstølsvegen 492, 5710 SKULESTADMO

**Påkostet fritidsleilighet med super
beliggenhet høyt i feltet | Ski inn/
ut | Parkering | Gode
utleiemuligheter**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Felleskostn.: Kr 1 167,-
Selger: Christian Raknes
Siril Bergstad Larsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 71/75 kvm
Tomtstr.: 5037 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 116
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1503250297

Påkostet fritidsleilighet med super beliggenhet høyt i feltet | Ski inn/ut | Parkering | Gode

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Tråstølsvegen 492! Dette er en moderne fritidsleilighet fra 2017 med ski inn/ut og flott beliggenhet på Voss Resort. Leiligheten har god planløsning, vannbåren gulvvarme og balkong på 9 m² med flott utsikt mot fjellene. Her bor du med direkte tilgang til Vestlandets største skianlegg, langrennsløyper, turterreng og et bredt aktivitetstilbud året rundt.

Litt om kvaliteter:

- Vestlandets største skianlegg
- Moderne leilighet i lyse innbydende farger og høy standard
- 3 soverom og 2 bad
- Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten, unntatt soverommene.
- Innvendig bod, utvendig bod og felles smørebod
- Svært gode utleiemuligheter
- Ski in - out rett i Alphasløypen.
- Sameiet har stor tomt og godt naboskap



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Energiattest	69
Nabolagsprofil	85
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Ekstern bod (4,3 m²)

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré (6,1 m²), soverom (6,1 m²), soverom (8,2 m²), innvendig bod (3,6 m²), stue/kjøkken (28,5 m²), bad (3,6 m²), bad (4,6 m²), soverom (8,4 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

4-roms leilighet (fritidsbolig)

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5037 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og terrasseplattinger.

Beliggenhet

Velkommen til Tråstølsvegen 492! Her får du en attraktiv beliggenhet med ski inn/ut på Voss Resort, med panoramautsikt mot Lønavatnet og de omkringliggende fjellene. Eiendommen ligger høyt og fritt med ekte fjellfølelse, og er et ypperlig utgangspunkt for både vinter- og sommeraktiviteter.

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

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

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

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

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

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

Tråstølsvegen 292 gir deg kombinasjonen av privatliv, spektakulær utsikt og enkel tilgang til aktiviteter året rundt – et perfekt sted for både rekreasjon og opplevelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Fritidsboligbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

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

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

Takrenner og nedløp er i sortlakkert aluminium.

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

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

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

Innhold

Hovedetasje:

BRA-i 71 kvm: Entré (, 2 m2), innvendig bod (, stue/kjøkken (, 5 m2), 4 m2), 2 1 m2), 2 bad (, 3 soverom (og 3 6 m2)

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-e 4 kvm: Ekstern bod

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med belysning og stikkontakt under overskap, komfyrvakt og lekkasjestopper. Det er en integrert ventilator fra Røroshetta. Hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel er integrert i innredningen. Hvitevarene er fra Zanussi. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Det er to badrom i hovedetasjen.

Bad 1 (3,6 m²):

Baderom med keramiske fliser på gulv og vegger, og panelplater i himling. Rommet har vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med innredning med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med innfellbar dør i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj. Ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

Bad 2 (4,6 m²):

Baderom med keramiske fliser på gulv og vegger, og panelplater i himling. Rommet har vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med innredning med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet inneholder også fordelerskap til rør-i-rør og en NIBE F470 avtrekksvarmepumpe plassert på hovedbadet, som gir varme, varmtvann, ventilasjon og varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap med stoppekran er plassert på hovedbadet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
- Varmesentral: En Nibe F470 avtrekksvarmepumpe er plassert på hovedbadet. Varmepumpen gir varme, varmtvann, ventilasjon og varmegjenvinning.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i hele leiligheten, unntatt soverommene.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold har fått TG 2 eller TG 3.

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

TV og fibernett gjennom Voss Fiber.

Parkering

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

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

594765426

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten unntatt soverommene.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 130

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Voss kommune opplyser om at prognose på kommunale gebyrer på eiendommen i 2025 er 10 940,58 kr.

Eiendomsskatt

Kr 3 808

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 121 250

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formesverdi henter fra skatteetaten via altin.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 8 000

Velforening

Tråstølwn Hytteeugarlag. Dekker brøyting og vedlikehold 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

76/1599

Felleskostnader inkluderer

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

Seksjonen har en årlig felleskonstand på 14 250,-. Dette blir fakturert i to ganger pr. år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 167

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Øvre Tråstølen Sameie 1 Felt K-A

Organisasjonsnummer

920623166

Om sameiet

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

Vi gjør oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning til å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets årsregnskap for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter stort kr.309.389,-.

Driftskostnader stort kr.230.453,-

Årsresultat positivt stort kr.78936,-.

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

Styregodkjennelse

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

Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 116, seksjonsnummer 12 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/59/116/12:

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

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Voss Herad

Org.nr: 960 510 542

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2017 - Dokumentnr: 1295005 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 76/1599

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om veg

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

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

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3

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

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

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om kloakkledning

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

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

22.11.2017 - Dokumentnr: 1307345 - Bestemmelse om vannledning

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

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

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

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

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

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:122 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:123
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:124
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.11.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.11.2018.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsboligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tiltatt, med gode inntjeningsmuligheter gjennom Voss Resort. Det siste årene har det vært stor etterspørsel etter utleieobjekter og det har gitt god avkastning for

utleierne. Kontoret i Bavallstunet organiserer dette. Det finnes flere ulike utleiemodeller som kan tilpasses etter ditt behov. Dette er en svært god mulighet til å realisere hyttedrømmen på Voss.

Denne tjenesten omfatter følgende:

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

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

Ta kontakt med megler for mer informasjon om utleieordningen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 614 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 617 300 (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 113 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.10.2025



Foto: Didrik Høe











































Vedlegg

Tilstandsrapport



 4-roms leilighet (fritidsbolig)

 Tråstølsvegen 492, 5710
SKULESTADMO

 VOSS kommune

gnr. 59, bnr. 116, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.10.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 20932-2921

Referansenummer: KZ1126

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 leilighet (fritidsbolig) i byggets hovedetasje.
Balkong på 9,0 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Ekstern bod på 4,3 m² i underetasjen.

STANDARD

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

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK10) med tilhørende bestemmelser som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

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

BEGRENSNINGER

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

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

BELIGGENHET

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

afterski i vinterperioden og servering hele året. Voss har i tillegg et bredt aktivitetstilbud hele året, alt fra 9 hulls golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, bading i elv og vann samt et mangfold av luftsportaktiviteter. Voss har også en rekke velkjente festivaler og arrangement rettet mot barn, ungdom og voksne. Mest kjent er fotballturneringen Voss Cup, Ekstremsportveko, Vossa Jazz, Smalahovesleppet, Osafestivalen og Worldcup freestyle. Bygden har i tillegg et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud, i tillegg til ulike restauranter og barer.

TOMT

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og terrasseplattinger.

ADKOMST

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

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen. Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med mineralull og GU (utvendig gips) som er lektet ut med stående 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 betong mellom underetasje og hovedetasje.
Etasjeskillere av trebjelkelag mellom hovedetasje og øverste etasje.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Entré (6,1 m²)

Fliser på gulv, MDF-panel på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Soverom (6,1 m²)

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

Soverom (8,2 m²)

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

Innvendig bod (3,6 m²)

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

Stue/kjøkken (28,5 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og i himling.
Utgang til balkong.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (3,6 m²)

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

Bad (4,6 m²)

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

Soverom (8,4 m²)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmesentral fra NIBE.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten foruten soverommene.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

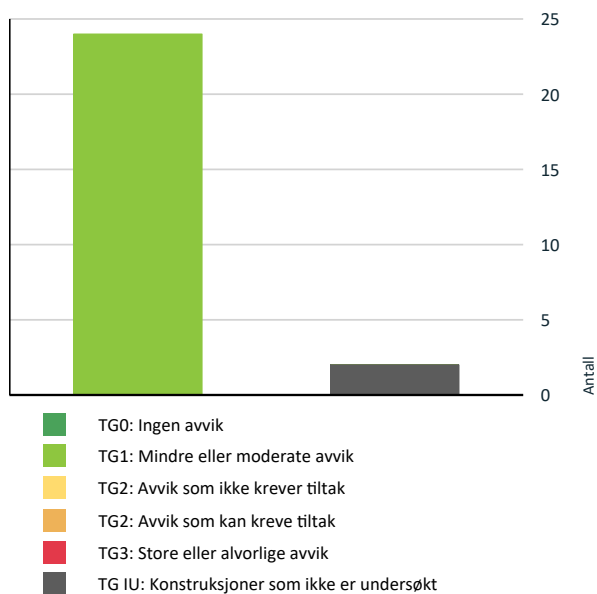
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet (fritidsbolig)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET (FRITIDSBOLIG)



Byggeår

2017

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

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

Vedlikehold:

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

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Ytterdør i formpresset dørblad med to-lags isolerglassfelt.

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 9,0 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende panelbord og spiler med håndløper i topp.

Utstyr med vegglampe, jordet stikkontakt og el. varmelampen.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Til informasjon:

Tilstandsrapport

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

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

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Etasjeskillere av betong mellom underetasje og hovedetasje. Etasjeskillere av trebjelkelag mellom hovedetasje og øverste etasje.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje.

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

1 TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedører til alle soverommene.

Merk:

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

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (3,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panelplater i himling.

Inneholder:

Innredning 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. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD (3,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

HOVEDETASJE > BAD (3,6 M²)

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:
Noe kalkutslag på fuger.

HOVEDETASJE > BAD (3,6 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.



HOVEDETASJE > BAD (3,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

HOVEDETASJE > BAD (3,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

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

HOVEDETASJE > BAD (3,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonen. Dusjsone grenser mot tilstøtende bad sin dusjsone.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

Tilstandsrapport

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panelplater i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør, varmesentral fra NIBE og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

! 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:

Noe kalkutslag på fuger.



HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Egen sluk for avrenning tilknyttet varmesentral.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

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

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonen. Dusjsone grenser mot tilstøtende bad sin dusjsone.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (28,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra Zanussi

Integrert ventilator fra Røroshetta.

Utstyr med komfyrvakt og lekkasjestopper.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (28,5 M²)

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Se videre beskrivelser under punktet varmesentral.

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 Varmesentral

Nibe F470 avtrekksvarmepumpe plassert på hovedbadet.

Varmepumpen gir varme, varmtvann, ventilasjon og varmegjenvinning

En avtrekksvarmepumpe er i prinsippet et energigjenvinningssystem som tar opp energien fra den varme inneluften når den forlater boligen gjennom ventilasjonssystemet og gjenbraker den til å varme opp innkommende frisk luft og varmtvann.



Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten foruten soverommene.

Samlestokk på hovedbad.

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 i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A og 8 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegg fra byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

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

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



1 TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar, 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.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

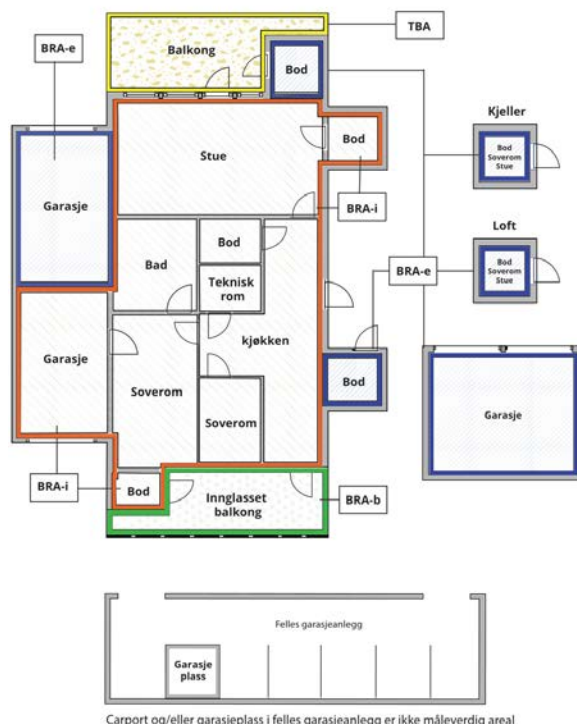
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet (fritidsbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	71			71	9
Underetasje		4		4	
SUM	71	4			9
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré (6,1 m ²), soverom (6,1 m ²), soverom (8,2 m ²), innvendig bod (3,6 m ²), stue/kjøkken (28,5 m ²), bad (3,6 m ²), bad (4,6 m ²), soverom (8,4 m ²)		
Underetasje		Ekstern bod (4,3 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

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

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

TAKHØYDER

Ca. 2,44 meter målt i stue/kjøkken.

LARGINGSAREAL

Ekstern bod i underetasjen på 4,3 m². Bod er merket L 2.4.

Fellesbod i samme etasje som leiligheten med utvendig adkomst.

GENERELT

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet (fritidsbolig)	67	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	59	116		12	5037 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Tråstølsvegen 492

Hjemmelshaver

Raknes Christian, Larsen Siril Bergstad

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.10.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	03.10.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	03.10.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	03.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	03.10.2025	
3	03.10.2025	Intern revisjon

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

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

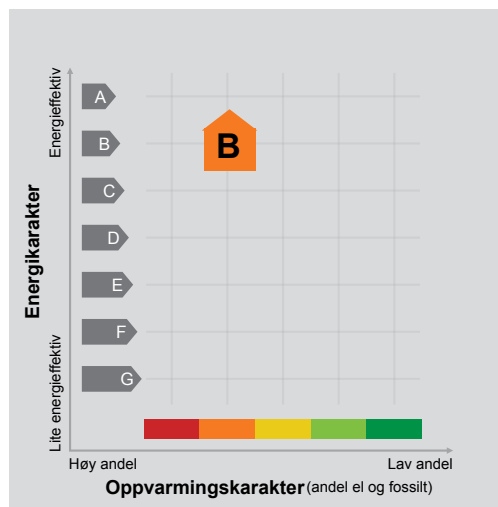
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Tråstølsvegen 492
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300576828
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177977
Dato	08.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

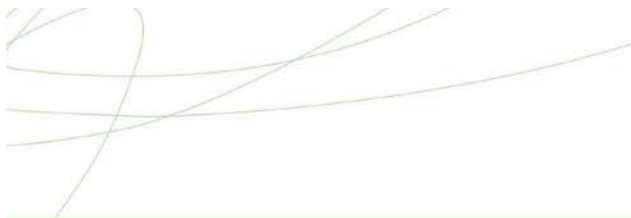
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 76
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 7: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekkende hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

VEDTEKTER FOR ØVRE TRÅSTØLEN SAMEIE 1 FELT K-A

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

§ 1 Formål

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

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

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

§ 3 Fellesutgifter

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

§ 4 Vedlikehold.

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

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

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

§ 5. Vedlikeholdsfond

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

§ 6 Godkjenning av sameiere.

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

§ 7 Styret

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

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

§ 8 Styrets vedtak.

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

§9 Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

§ 10 Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4

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

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

Innkalling kan også gjøres på E-mail.

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

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

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet hvert år skal disse saker behandles:

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

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

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

§ 13 Om sameiermøtet.

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

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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

§ 14 Revisor.

Sameiermøtet velger revisor.

§ 15 Sikkerhet

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

§ 16. Mislighold.

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

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

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

§ 17 Bygningsmessige arbeider.

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

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

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

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

§ 18 Endringer i vedtektene.

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

§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner.

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

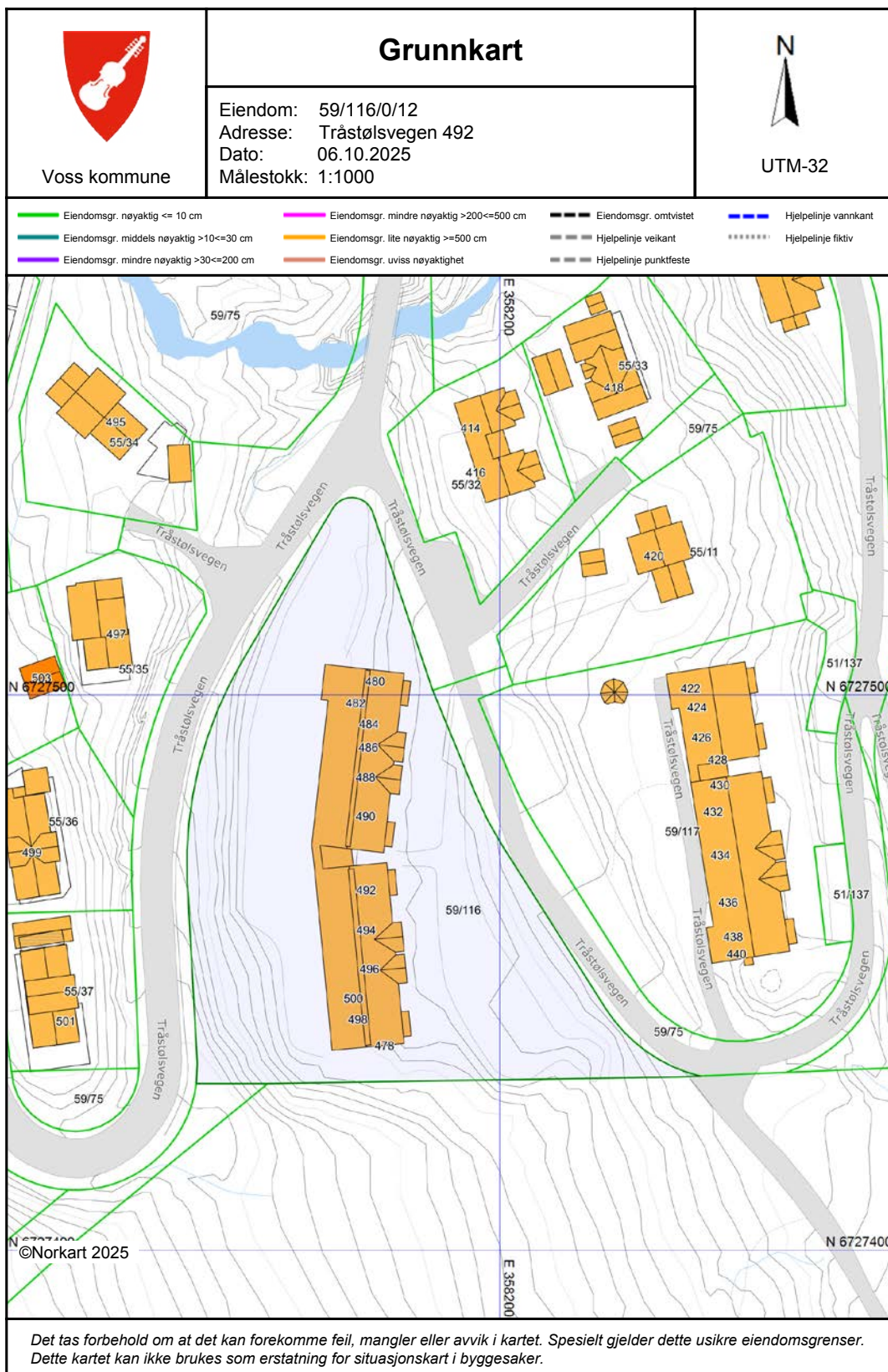
Akseptert: 24/5-23



Sted og dato



Budsjett	2025
Inntekt Fellesavgift Drift (Income common expenses)	300 000
Vedlikehold/utstyr etc (inkluderer avsetning til større vedlikehold)	-79 000
Strøm boder/utelys	-20 000
Administrasjonskostnader	-2 500
Brannalarm og vaktelskap	-21 500
Revisjon/ligningsoppgaver etc	-18 000
Styrehonorar ink arbeidsgiveravgift	-26 000
Vedlikehold tak (gressklipp/påfyll jord /eventuelt snø måking	-40 000
Forsikring	-75 000
Økonomitjenester	-18 000
Totale kostnader	-300 000
Normalt Driftsresultat	-

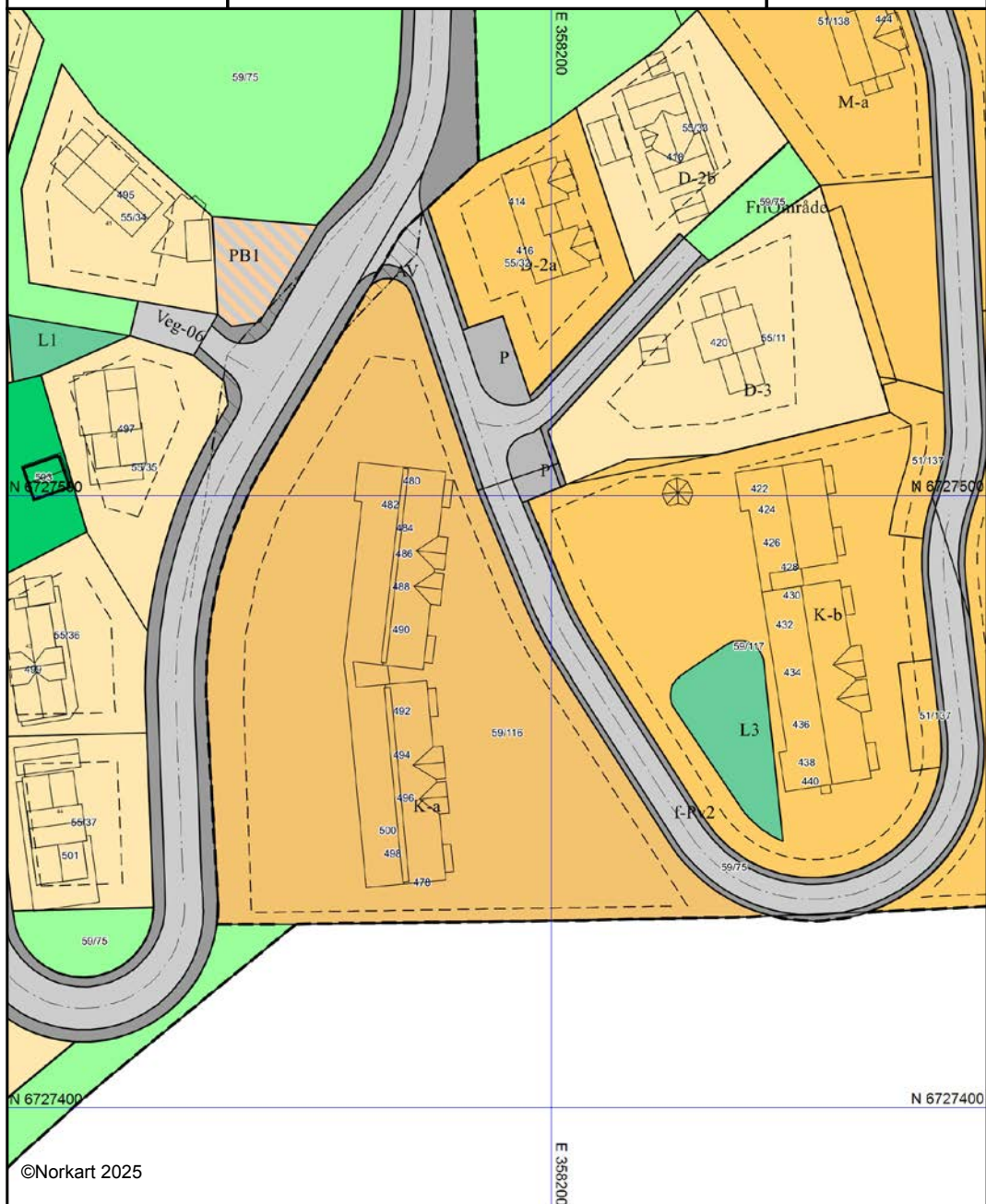




Eiendom: 59/116/0/12
Adresse: Tråstølsvegen 492
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbuseiendom - frittliggjende
-  Fritidsbuseiendom - konsentrert
-  Vassforsyningsanlegg
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Grøntstruktur
-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastrukt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonengrense
-  Infrastrukturgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 06.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

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

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	22.10.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	5 037 m ²	
	KPHensynsonenavn	Om910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	170 m ²	
	KPHensynsonenavn	Jord og flomskred aktsomhetssone	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	5 037 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352015003
Navn	Tråstølen-endring
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5197/F%c3%b8resegner%2013.%2006.%202019.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Felt navn AVG

Id	12352015002
Navn	NedreTråstølen 2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	01.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3393/Reguleringsf%c3%b8resegner%2020.01.16.pdf
Delarealer	Delareal 14 m ² RPHensynsonenavn frisikt RPSikring Frisikt
	Delareal 5 034 m ² Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert Felt navn K-a

Nabolagsprofil

Tråstølsvegen 492

Høyde over havet

461 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 44 min	🚗
🚆 Voss stasjon	11 min	🚗
Linje F4, R40	7.1 km	
🚆 Gjerdåker stasjon	14 min	🚗
Linje R40	8.3 km	
🚆 Trodo	5 min	🚗
Linje 950, 964	3.6 km	
🚆 Skjerpe	6 min	🚗
Linje 950, 964	4 km	

Avstand til byer

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

Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Alpin

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



Aktiviteter

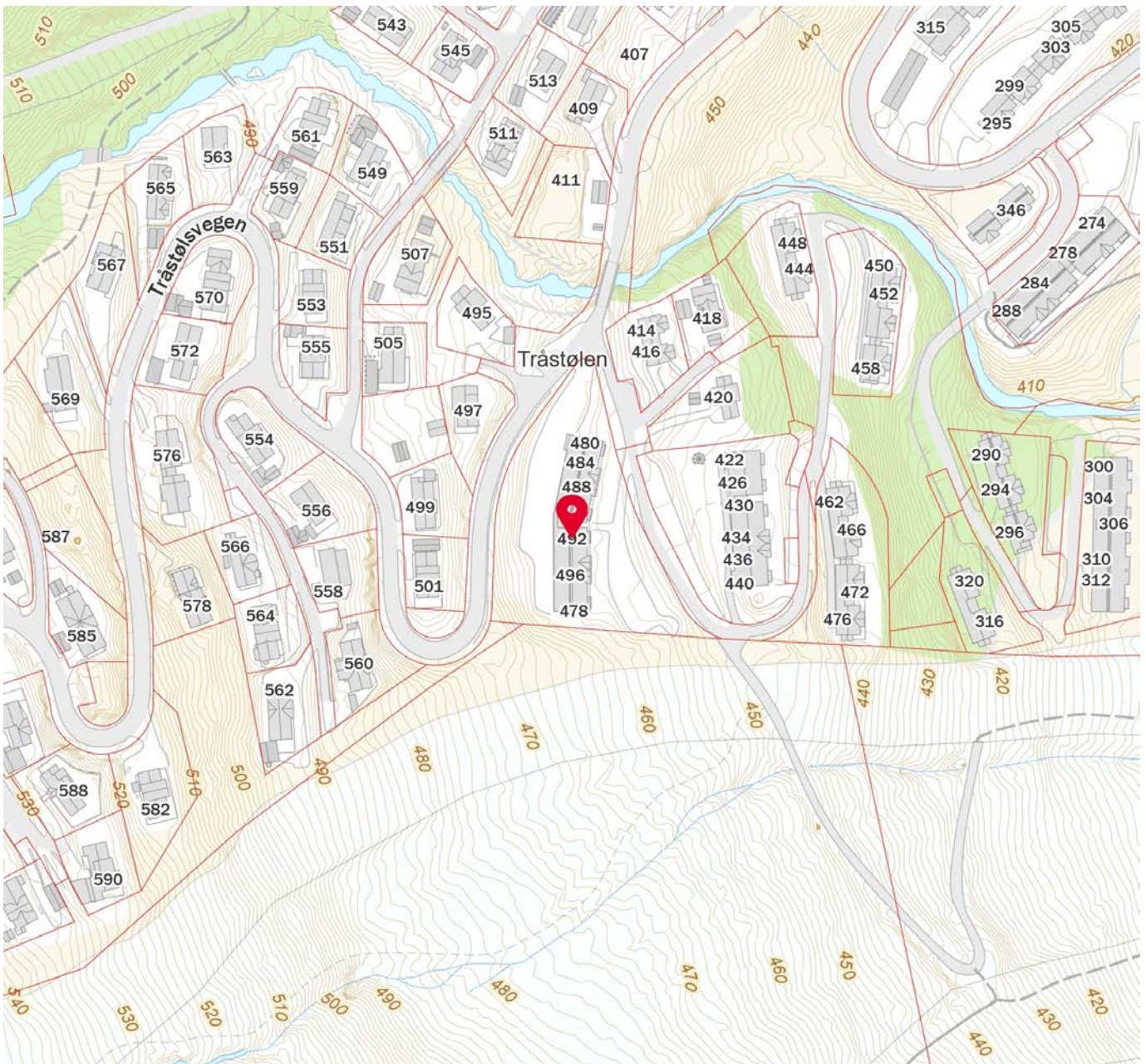
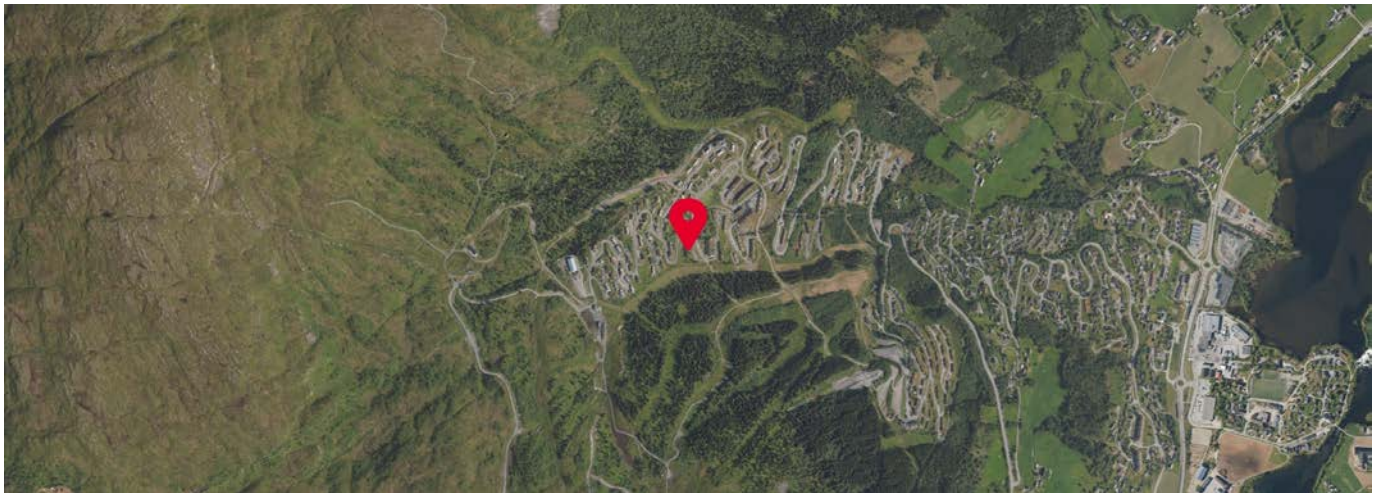
Voss Rafting	10 min	🚗
Voss Vind	11 min	🚗
Minigolf	11 min	🚗
Nye Hangursbanen	11 min	🚗
Voss kino	11 min	🚗
Voss folkemuseum	10 min	🚗
Voss Bowling	12 min	🚗
Voss Fotballgolf	13 min	🚗

Sport

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

Dagligvare

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tråstølsvegen 492
5710 SKULESTADMO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre