

PROAKTIV

Rålekker fritidsleilighet i Tråstølen

Gjennomtenkt planløsning og
høy standard!

TRÅSTØLSVEGEN 576



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



TRÅSTØLSVEGEN

Lekker fritidsleilighet i Tråstølen med majestetisk utsikt og god plassering i feltet. God standard med flotte kvaliteter, badstue og ski inn/ut.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tråstølsvegen 576, 5710
SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 55, bnr. 59, i Voss kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 139.140,-

Totalpris: 5.129.140,-

Kommunale avgifter: 8.823,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 4/3

BRA: 92 m²

BRA-i: 83 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Seksjonen har eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser merket "P2", og denne bruksretten følger leiligheten ved eierskifte.

Tomt: 1767 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.000,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene inkluderer i hovedsak bygningsforsikring, mens resterende del er avsatt til felles drift og løpende utgifter

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	133		
Vedlegg	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:
Anders Brendehaug Østlie



Anders Brendehaug Østlie

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil: 99 15 11 65

E-post: abo@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Tråstølsvegen 576

Velkommen til Tråstølsvegen 576! En
lekker fritidsleilighet med ypperlig
plassering høyt oppe i feltet og
panoramautsikt over landskapet.
Her får du ski inn/ut og umiddelbar
nærhet til rundt 40 km med
preparerte alpinløyper.
Boligen byr på en gjennomgående
god standard og flotte kvaliteter.
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen
gir en herlig romfølelse, mens
vedovnen sikrer hyttefølelsen.
Kjøkkenet er moderne med
integrerte hvitevarer.

Videre får du et delikat, helfliset bad
med badstue. Leiligheten rommer
også tre soverom, et separat
toalettrom ved entréen, samt rikelig
med lagringsplass i to utvendige
boder.

Her får du en svært komfortabel og
lettstelt fritidsbolig med direkte
tilgang til Vestlandets største
skianlegg, langrennsløyper,
turrereng og et bredt
aktivitetstilbud året rundt!

Eiendomsmeglerfullmektig **Anders
Brendehaug Østlie**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS RESORT

Kommune: Voss / Område: Tråstølen

Beliggenhet

Voss Resort byr på rundt 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, terrengpark og flere områder tilrettelagt for skileik. Familieløypen like ved gjør det enkelt for både store og små å komme seg ut i bakken. Med ekspressehisen tar det kun ca. fem minutter fra 300 til 860 moh. Også langrennsmulighetene er gode. Fra toppen av anlegget er det tilgang til ca. 18 km preparerte langrennsløyper for både klassisk og skøyting. Ønsker du enda flere alternativer, ligger Voss ski- og tursenter ca. 15 minutter unna, med et omfattende løypenett, lysløype og rulleskibane. Voss Resort er også et godt utgangspunkt for flotte fjellturer gjennom hele året. Fra Hanguren kan du velge mellom korte og lengre turer i variert terreng, og det er kort vei til turmål som Hanguren Panorama og Lønahorgi. Gondolen fra Voss sentrum gjør det enkelt å komme seg til fjells også uten bil. Fra togstasjonen tar turen til Hangurstoppen under ni minutter.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 46 min 🚗
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	12 min 🚗 7.3 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	14 min 🚗 8.7 km
🚆 Trodo Linje 950, 964	6 min 🚗 4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 6.1 km
Rema 1000 Skulestadmo	11 min 🚗

VARER/TJENESTER

📺 Vangen	13 min 🚗
🏠 Vitusapotek Vossevangen	11 min 🚗

SPORT

⚽ Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	9 min 🚗 5.6 km
⚽ Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 5.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



På Hangurstoppen finner du Hangurstoppen Restaurant, en stor restaurant med panoramautsikt, samt flere serverings- og afterskimuligheter i vintersesongen. Her kan en avslutte skidagen med god mat og drikke, eller bare nyte utsikten og stemningen. Voss sentrum ligger ca. 6 km unna, med et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, servicetilbud og kulturtilbud. I Skulestadmo er det dagligvarebutikker og øvrige

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



servicetilbud. Voss har ellers et bredt spekter av aktiviteter gjennom hele året, blant annet golf, sykling, rafting, elvepadling, fjellturer, klatring, jakt og fiske. Vossabadet er åpent året rundt og er et populært tilbud for både barn og voksne.
Her får du med andre ord en fritidsbolig med en svært attraktiv beliggenhet for aktive dager på fjellet - samtidig som du har enkel adkomst, kort vei til Voss sentrum og et rikt aktivitetstilbud året rundt.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygget med to tomannsboliger med sammenbygget/overbygget trapp mellom byggene. I tillegg er det oppført et frittstående bygg med eksterne boder for leilighetene.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

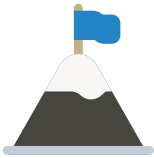
AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 41 min



HØYDE OVER HAVET

502 m



VINTERSPORT

- Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 10



AKTIVITETER

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



VELKOMMEN TIL TRÅSTØLSVEGEN 576



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

Bygningssakskyndig

David Haltvik Hardingtakst AS (befaringsdato: Onsdag, 28. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bruk og eiertid: Selgerne har eid boligen siden februar 2018. Den er i hovedsak brukt i vinterhalvåret (helger, vinter- og påskeferier), samt én til tre uker om sommeren. Boligen har vært lite brukt siden påsken 2026.

- Tak og fasade: Pipemantler og takhatt ble montert i 2026 av faglært håndverker (Byggservice Tor Inge Hopsdal). Selger gjør oppmerksom på at det ved store snømengder kan være behov for måking av taket. Fremtidig behandling og vedlikehold av fasaden må påregnes, noe som er regulert i sameiets vedtekter.

- Terrasse og uteområde: Rekkverket utenfor terrassen brøt tidligere sammen under store snømengder, og er nå satt opp igjen med en lavere høyde. Terrasse, levegger, bord og benk ble bygget av medeier Kurt Lågeide i 2020.

- Fukt: Det opplyses om at det ved snøsmelting kan trekke vann inn i den øvre boden.

- Elektrisk anlegg: Medeier Kurt Lågeide (elektriker) har

montert uttak for Amina elbil-lader i 2026 og byttet diverse tak- og utelamper i 2021. Han har også gjennomført årlig egenkontroll på anlegget med etterstramming av koblinger. Badstuovnen har tidligere vært feilkoblet. Det opplyses i tillegg om at det oppstod varmgang i sikringsskapet i naboileilighet 4 i 2023 grunnet løse ledninger (basert på informasjon fra tidligere eier).

- Innvendige forhold (ventilasjon og ildsted): På soverommet ved entréen ble diameteren på ventilasjonsrøret redusert med lyddempende matter i 2020 for å redusere støy og luftmengde, et arbeid utført av ufaglært. Endestoppen på håndtaket til ovnsdøren er knekt. Dette gjør at den ikke kan låses på gløtt.

- Øvrige opplysninger: Utleie av boligen er godkjent i bygningssaksforsikringen. Boligen selges med boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Parkering

Seksjonen har eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser merket "P2", og denne bruksretten følger leiligheten ved eierskifte.

Tomtestørrelse

1767,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med grus, og det er plass til flere biler på egen tomt (merket). Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmurer og egne plattinger/terrasser og uteområder for hver av leilighetene. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygget er oppført på grunnmur. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med tretak, med tilhørende beslag. Det er også platting/terrasse i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt

TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Begrenset lufting / liten avstand til terreng

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Perforerte rør for takvann

- Våtrom > Underetasje > Bad 6,3 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk: Dør i våtsone

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Våtrom > Underetasje > Bad 6,3 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder

VELKOMMEN INN!

Innhold

Fritidsleiligheten inneholder en gang, et separat toalettrom, et teknisk rom som også fungerer som bod, tre soverom, et bad med tilknyttet badstue, og en åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg til den innvendige boden har leiligheten ekstra lagringsplass i en ekstern bod, samt en ytterligere bod i et frittstående uthus på eiendommen. Utvendig har boligen et eget, skjermet uteområde med en terrasseplattning. Det er god plass til parkering av flere biler på eget oppmerket område over uthuset.

Areal

Fritidsleilighet

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 85 kvm

Uthus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

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

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmål til ca 2,41 meter i stue/kjøkken.

Øvrige kommentarer:- Eventuelle terrasseplattninger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA). - Tilhørende arealer (boder, parkering o.l.) som er opplyst i rapporten, er basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller tilstedeværende.

Standard

Fritidsleiligheten holder en gjennomgående moderne og tidsriktig standard med pene innvendige overflater. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en god romfølelse, og her har du en vedovn som sørger for ekstra varme og hygge. Kjøkkenet er stilrent utformet med slette fronter, benkeplate av kompaktlaminat og integrerte hvitevarer.

Baderommet er helfliset og innbydende, og inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett og pen baderomsinnredning. Det er også lagt opp for badekar for den som måtte ønske det. Leiligheten har i tillegg et praktisk, separat toalettrom med servant, samt en egen badstue som er perfekt å trekke seg tilbake i etter aktive dager ute.



Oppvarmingen er behagelig med varmekabler i gulvene i gangen, stue/kjøkken, på badet og på toalettrommet, i tillegg til panelovner og den nevnte vedovnen. Et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning sørger for et jevnt og godt inneklima i hele boligen.

Oppvarming

Varmekabler i gulv i gang, stue/kjøkken, på bad og toalettrom. Fastmonterte panelovner i alle oppholdsrom. Vedovn plassert i stue/kjøkken.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Info strømforbruk

Strømforbruk er på cirka 8000 kWh og årlig kostnad for ved er cirka 600 kr.

Info energiklasse

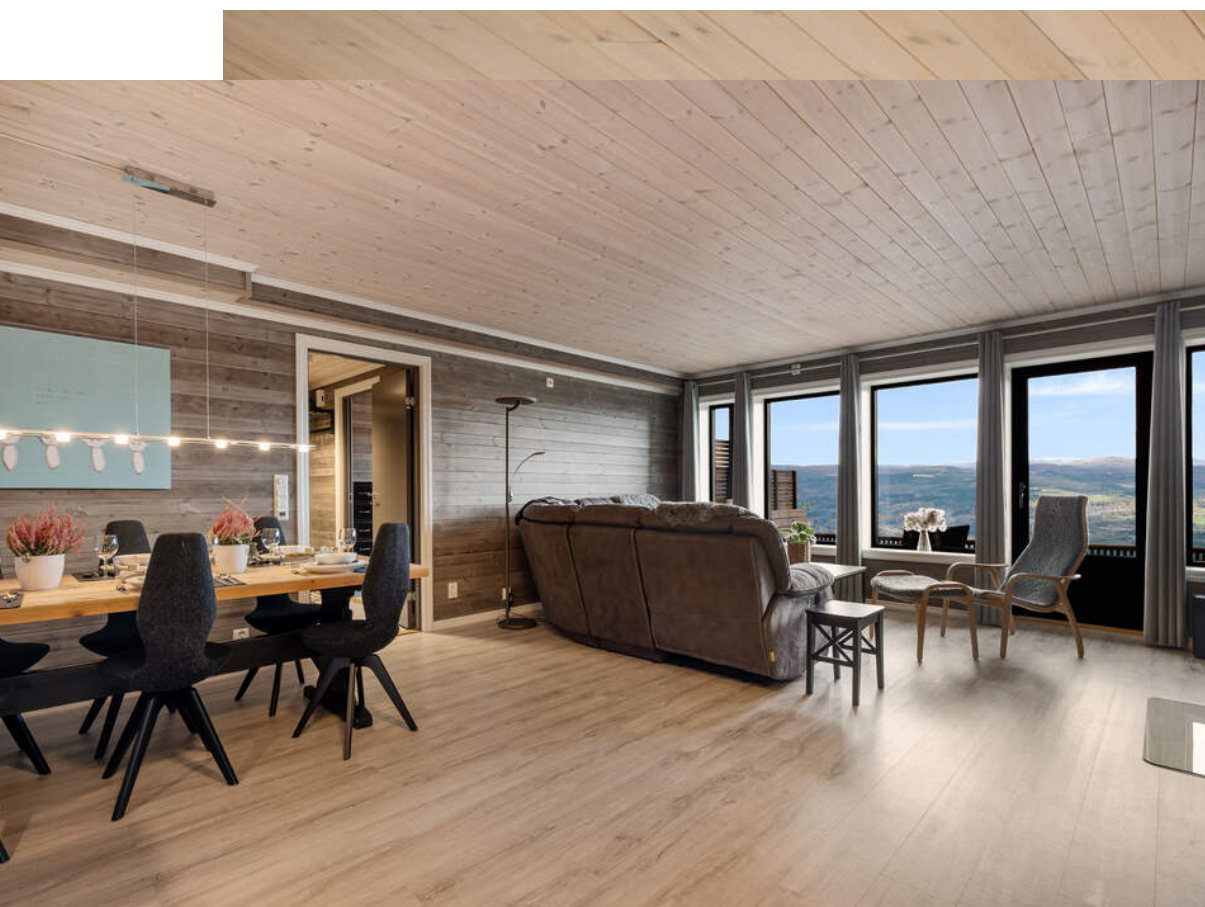
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom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



STUE

Innbydende stue med store vindusflater og panoramautsikt.





TERRASSE





KJØKKEN

Kjøkkenet er moderne og praktisk innredet med integrerte hvitevarer i en åpen løsning mot stuen





STUE/KJØKKEN

Trivelig spiseplass, perfekt for lange måltider med familie og venner på fjellet.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til både dobbeltseng og garderobeskap.





SOVEROM

Soverom nummer to og tre, innredet med køyesenger. God plass til familie og venner.



BAD

Stilrent flislagt bad med dusjhjørne, badstue og moderne innredning.
Det er også opplegg for badekar.





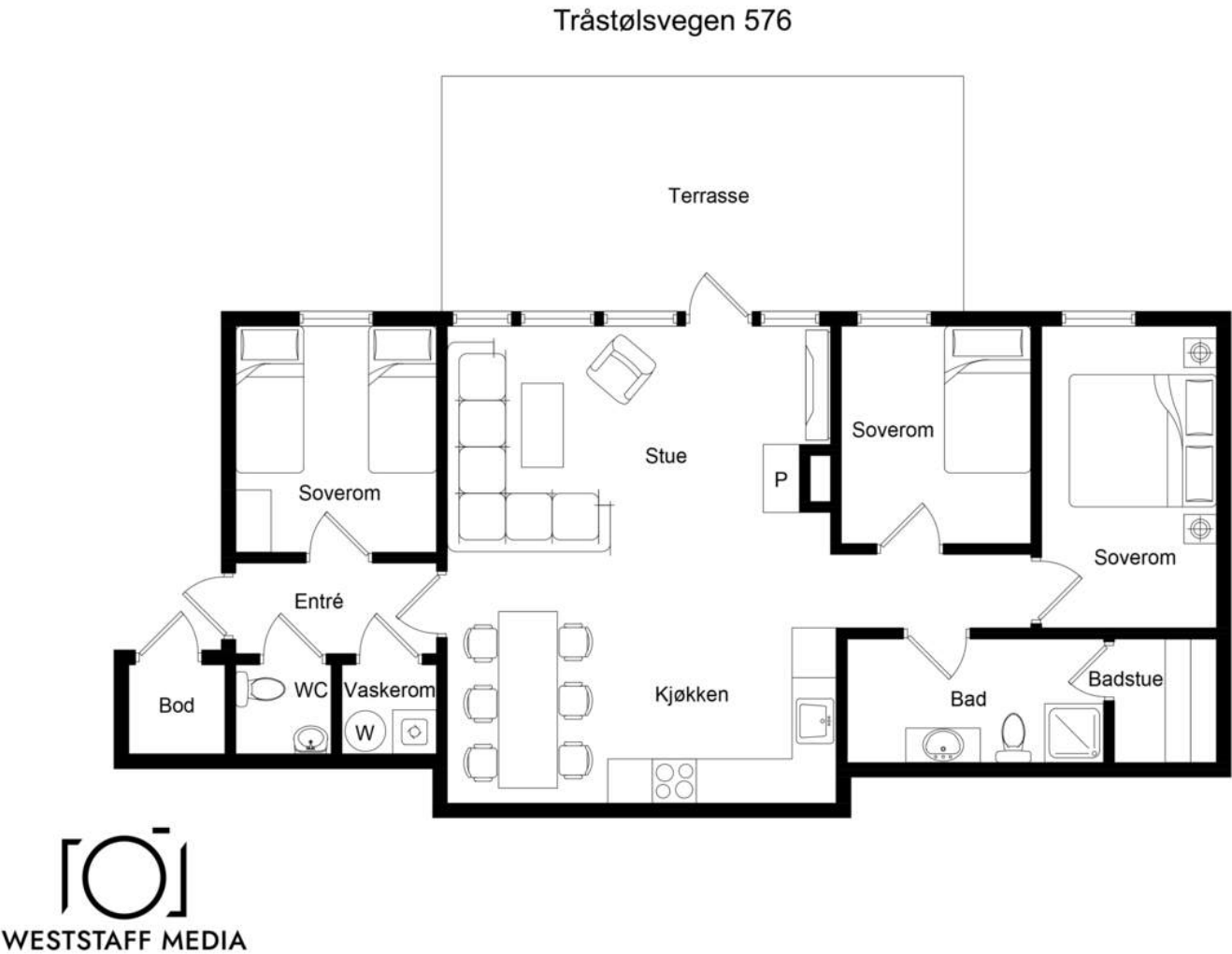
TEKNISK ROM/VASKEROM OG WC

Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og separat toalettrom med entré.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1767,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med grus, og det er plass til flere biler på egen tomt (merket). Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmurer og egne plattinger/terrasser og uteområder for hver av leilighetene. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd

1.000,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer i hovedsak bygningsforsikring, mens resterende del er avsatt til felles drift og løpende utgifter

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Formuesverdi primær

1.110.000,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025
- Forbruksgebyr avløp 615,50 kr
- Innbetalt a kto vatn-570,26 kr
- Ny a kto avløp 284,94 kr
- Ny a kto vatn 285,39 kr
- Eigedomsskatt fritid 3 582,00 kr
- Leige vassmålar 144,67 kr
- Abonnementsgebyr avløp 942,67 kr
- Ny a kto vatn 263,99 kr

- Leige vassmålar 156,38 kr
- Abonnementsgebyr vatn 953,38 kr
- Forbruksgebyr vatn 570,25 kr
- Abonnementsgebyr avløp 1 019,05 kr
- Ny a kto avløp 308,02 kr
- Innbetalt a kto avløp-615,49 kr
- Abonnementsgebyr vatn 881,90 kr
Sum 8 822,39 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år: 9 258,36 kr

Kommunale avgifter

8.823,- for 2025

Eiendomsskatt

3.582,- for 2025

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening, Tråstølen Hytteeigarlag. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Se for øvrig vedtekter, regnskap ol. vedlagt i salgsoppgaven.

Årlig velavgift

7.000,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i

Kjerneinformasjon

husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Diverse

Ved salg av leiligheten er det enkelte møbler og utstyr som ikke vil medfølge. Som en selvfølge tas personlige eiendeler som klær, pyntegenstander og malerier med av selger.

Av møblement gjelder dette sofa, lenestol med skammel, to små svarte sidebord, spisebordsstoler, samt enkelt sengen på soverommet inntil entréen. Selger tar også med seg dundyner, puter, sengetøy, gitar med veggoppheng og diverse spill.

Alt av ski og skiutstyr, samt verktøy og redskaper i boden, vil også bli tatt med. Ladekabel til elbil medfølger heller ikke. I tillegg gjør vi oppmerksom på at løsøre og generelt innhold i kjøkkenskapene ikke medfølger, men integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger boligen som normalt.

Resterende innbo kan kjøpes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 18. november 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/55/59/2:
13.06.2012 - Dokumentnr: 467049 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:55 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2012 - Dokumentnr: 467049 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:55 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2012 - Dokumentnr: 467049 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Voss Resort Prosjektutvikling AS
Org.nr: 982 770 343
Det kan ikke settes opp gjerde, flaggstang, skilt, portaler, parabol eller antenner på eiendommen
Overført fra: Knr:4621 Gnr:55 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2012 - Dokumentnr: 467049 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:4621 Gnr:55 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2017 - Dokumentnr: 773364 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/338

01.01.2020 - Dokumentnr: 313383 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:55 Bnr:59 Snr:2

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan Kommunedelplan for Bavallen. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 14. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
139 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 129 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Marit Johanne Apeland
Kurt Lågeide

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtagelse kr 0, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 5 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 0
Utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 6 000, Kopi av hefter/servitutter (pr. stk.) kr 300, Tilstandsrapport/takst kr 14 900, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 95 990
Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 745
Totalt kostnadsoverslag kr. 117 735
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Om sameiet

Eiendommen er en del av et sameie som består av totalt fire fritidsseksjoner. Felleskostnadene er fastsatt til 1 000 kroner per måned, og dekker drift, vedlikehold, forsikring og forvaltning av sameiets fellesarealer. Sameiet har i fellesskap ansvar for vedlikehold av tak, bærende konstruksjoner, felles yttervegger og andre felles bygningsdeler. Seksjonseier står fritt til å leie ut leiligheten, under forutsetning av at bygningen har en forsikring som dekker utleievirksomhet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter seksjonseiers eget valg, så lenge det ikke er til urimelig eller unødvendig ulempe for de andre sameierne.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer 42844564

Dato salgsoppgave
14.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Selveier fritidsleilighet (tomannsbolig)
- Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
- VOSS kommune
- gnr. 55, bnr. 59, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 Rapportdato: 09.10.2026 Oppdragsnr.: 22737-1148 Eiendomsverdi ref nr: RP1681
Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingeniør: David Haltvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrmesterrar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:

- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

David

David Haltvik

Uavhengig Takstingeniør

david@hardingtakst.no

970 35 050



Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 2 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



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 (spåknadstidspunktet). 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spøknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 3 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Tråstølen med utsikt over Skulestadmo og de omkringliggende fjellene. Tråstølen gir direkte tilgang til skiløyper og skitrekke, og Voss sentrum, ved Vangsvatnet, fungerer som regionsenter med barnehager, skoler, butikker, spisesteder og kulturtilbud. Bebyggelsen består av en blanding av helårsboliger, fritidsbebyggelse, gårdsbruk og næringsseiendommer.

Voss byr på varierte aktiviteter hele året. Vinterstid er det to alpine anlegg og et stort løypenett for langrenn. Sommeren gir muligheter for golf, jakt, fiske, fjellturer, rafting og klatring. Vossabadet og badestranden ved Vangsvatnet gir gode bademuligheter, og Voss Gondol knytter sentrum til Hangurstoppen på under 10 minutter. Regionen er også kjent for ekstremsport som paragliding og fallskjermhopping.

Området ligger ca. én time og femten minutters kjøring fra Bergen, mens togforbindelsen tar rundt 75 minutter. Reisetid til Geilo er ca. 1 time og 40 minutter og til Sogndal om lag 2 timer.

TOMT:

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med grus, og det er plass til flere biler på egen tomt (merket). Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur og egne plattinger/terrasser og uteområder for hver av leilighetene.

BEBYGGELSE:

Eiendommen er bebygget med to tomannsboliger med sammenbygget/overbygget trapp mellom byggene. I tillegg er det oppført et frittstående bygg med eksterne boder for leilighetene.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:

Denne leiligheten ligger i underetasjen og inneholder gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, badstue og teknisk rom/bod, samt eksterne boder. Bygget er oppført på grunnmur. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med tretak, med tilhørende beslag. Det er også platting/terrasse i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard.

OPPVARMING:

Oppvarmingen i boligen består av gulvvarme med varmekabler, vegghengte panelovner, og pipe med ildsted. Se også energiattesten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

Det er ikke mottatt liste eller oversikt over vesentlig vedlikehold og oppgraderinger fra eier/oppdragsgiver.

HØYDEPUNKTER:

- Attraktiv og fin beliggenhet med flott utsikt i Tråstølen
- Skjermet for innsyn
- Tur, langrennsløyper og alpinanlegg like ved
- Egen uteområde med terrasseplatting
- Parkering på tomten
- Fritidsleilighet i tomannsbolig fra 2017
- BRA-i på 83 m² og BRA-e på 2 m²
- Frittstående uthus med ekstern bod på 7 m²
- God planløsning, blant annet stue/kjøkken på 34 m²
- Inneholder bla. tre soverom, bad, badstue og eget toalettrom
- Moderne og tidsriktig innvendig standard
- Moderne og helfliset bad med mulighet for badekar
- Gulvvarme med varmekabler
- Pipe med ildsted i stue/kjøkken
- Balansert ventilasjon med varmegjennvinning
- Mulighet for utleie

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveier fritidsleilighet (tomannsbolig)

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Men det er imidlertid fremlagt tegninger (ikke stemplet byggemeldte tegninger) som samsvarer med dagens planløsning.

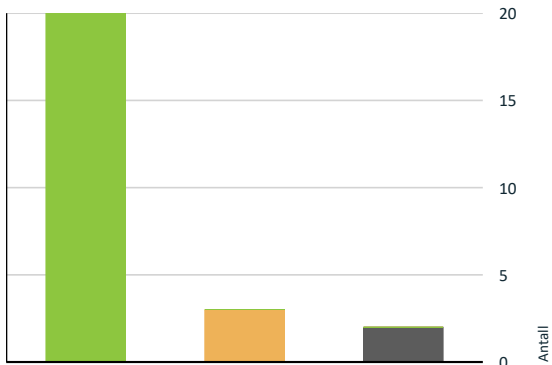
Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftninger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:
Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:
Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:
Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:
I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 6 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Selveier fritidsleilighet (tomannsbolig)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad 6,3 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 7 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIER FRITIDSLEILIGHET (TOMANNSBOLIG)



Byggeår
2017

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Anvendelse
Eiendommen er bebygget med to tomannsboliger, med sammenbygget og overbygget trappeforbindelse mellom byggene

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tettet med tretak.

Levetid:
Normal levetid for bordtak av tre er 20 til 40 år. Krever jevnlig vedlikehold (mellom 5 og 10 år) med oljebeis/ overflatebehandling.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas elr. liknende.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket. Det kan derfor være forhold som ikke er avdekket.



Oversiktsbilde som viser deler av taktekkingen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det ikke mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer fra takrenner og nedløp, og fallforhold i takrenner er generelt vanskelig å vurdere fra bakkenivå. Videre bortledning av takvann vurderes under punktet «drenering». Det må påregnes jevnlig vedlikehold med rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp.

Manglende snøfangere på deler av taket: (HMS)
Det mangler snøfangere på deler av taket. Dette kan medføre risiko for snøras, særlig mot inngangspartier, ferdelsarealer eller andre områder hvor personer oppholder seg. Behov for ettermontering bør vurderes ut fra takform, taktekking, snømengder og bruk av området rundt bygningen. Eventuelle tiltak bør vurderes helhetlig, da montering av snøfangere også kan øke belastningen på takkonstruksjonen.



Bildet viser eksempel på et område hvor det ikke er montert snøfangere. Både dagens krav og kravene som gjaldt ved byggeår tilsier at det skulle vært montert snøfangere også her.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Leiligheten/boligdelen har ikke nær tilknytning til takkonstruksjon eller loft, og takkonstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Skjulte feil, skader eller mangler kan forekomme uten at disse er avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad er ikke fastsatt.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Norsk takst

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på noen få tilfeldig valgte områder. Bakenforliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Til informasjon:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:
• Begrenset lufting / liten avstand til terreng:
Det er registrert avvik i vinkel/diagonal på ringmur eller yttervegg, uten at det er avklart hvilken av konstruksjonene som avviker. Dette medfører at kledningen ved ett hjørne har begrenset/manglende lufting i nedkant. Kledningen er også avsluttet nær underliggende terreng, og er dermed mer utsatt for vannsprut og tilsmussing. Forholdet gir økt risiko for fukt- og råteskader samt økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales nærmere kontroll av årsaken, og tiltak for å bedre lufting og avstand til terreng bør vurderes.



Bilde viser nevnte avvik/forhold.

Vinduer og ytterdører

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold på befaringstidspunktet. Behov for justering og normalt vedlikehold vurderes normalt ikke som et vesentlige avvik.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Plattinger, uteområder o.l. omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og er derfor ikke inkludert i tilstandsvurderingen i denne rapporten.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomteforhold:
Forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger på terreng er ikke blant bygningsdelene som forskrift til avhendingsloven krever tilstandsvurdert, og er derfor ikke gitt tilstandsgrad eller omtalt i denne rapporten. Av hensyn til sikkerheten (HMS) bør det være rekkverk ved mur og trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom det mangler.

Ras-, flom- og skredfare (naturfare):
Eiendommen er ikke vurdert med hensyn til naturfare (flom, skred, ras, kvikkleire, stormflo o.l.). Kjøper bør selv undersøke aktsomhets- og faresoner, f.eks. via NVEs karttjenester (nve.no / varsom.no), kommunens arealplan og ROS-analyser samt Miljødirektoratets / NGUs kartløsninger. Ligger eiendommen innenfor en slik sone, bør forholdet undersøkes nærmere.

INNENDIG

Innvendige overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater framstår som moderne, med tidsriktig standard.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe med ildsted i stue/kjøkken.

Pipe og ildsted: (HMS)
Pipen over tak vurderes under eget punkt, men øvrige deler av pipen, røykløp og ildsted med tilhørende deler er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke er en del av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven og krever særskilt fagkompetanse. Pipe og ildsted kan derfor ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted av feiervesen eller annen fagkyndig, særlig før bruk, ved eldre installasjoner eller dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand. Ved tilsyn fra feiervesenet inngår normalt også kontroll av røykvarslere og sløkkeutstyr.

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bilde viser ildsted i stue/kjøkken.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom mot terreng er innredet med påforet gulv/vegger.

Merk:

Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader.

Hulltaking:

Det er tatt hull for fuktsøk i nedre del av bakveggen i stue/kjøkken. - Dette er en inspeksjonsmetode for å sjekke etter avvik, fukt og skader. Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen:
• Målingen viste 60 %, ved 15,3 celsius.

Under ca. 60 % RF anses normalt som tørt. Ca. 60–75 % RF vurderes som moderat fuktnivå, mens over ca. 75–80 % RF gir økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader over tid.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull:
• Målingen viste vektprosent på 14,5 %.

Under 16 % anses normalt som tørt. Verdier mellom 16–20 % ligger i risikosonen, mens over 20 % innebærer høy risiko for fukt- og råteskader.



Bilde viser fuktmåling (rf-måling) i påforet vegg mot terreng.



Bilde viser fuktmåling (vektprosent) i påforet vegg mot terreng.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke gjort egne observasjoner eller funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen, og eier/oppdragsgiver har heller ikke opplyst om slike forhold.

Kommentar:

Vurderingen er basert på opplysninger, samt eventuelle synlige forhold på befaringstidspunktet. Skjulte forekomster kan ikke utelukkes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om andre relevante forhold.

Radon:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller radonsikring, og boligens radonnivå er derfor ikke kjent. Radon kan ikke vurderes visuelt og varierer mye fra bolig til bolig, og må avklares ved måling. Det anbefales langtidsmåling med sporfilm over minst to måneder mellom medio oktober og medio april, i minst ett oppholdsrom per etasje. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler tiltak dersom årsmiddelverdien overstiger 100 Bq/m³, og nivået bør være så lavt som praktisk mulig og under 200 Bq/m³. For utleieboliger er dette krav etter strålevernforskriften. - Krav om radonsperre og tilrettelegging for trykkreduserende tiltak gjelder boliger oppført etter TEK10/TEK17, og slik sikring kan ikke forventes i eldre boliger. Ved forhøyede verdier kan aktuelle tiltak være forbedret ventilasjon, tetting mot grunnen eller radonbrønn, avhengig av årsak, grunnforhold og konstruksjon. Effekten bør kontrolleres med ny måling.

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 10 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD 6,3 M²

Generell

Beskrivelse

Overflater:
Fliser på gulv og på vegger, panel i himling.

Installasjoner:

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, opplegg for badekar og innredning med servant.

Alder:

Rommet er fra byggeår.

Levetid:

Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

UNDERETASJE > BAD 6,3 M²

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. Ett av alternativene under må være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt. 1 – Ferdigattest etter 2013:

For søknadspliktige tiltak med krav om uavhengig kontroll skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas dersom gjenstående arbeider ikke gjelder våtrommet.

Alt. 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:

Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm, eksempelvis BVN, som kan knyttes til våtrommet og viser utførende, tidspunkt, løsninger og produkter.

Alt. 3 – Vanntest:

Foreligge rapport, f.eks BVN 53.010 eller tilsvarende, og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og godkjent.

Alt. 4 – Bekreftelse og bilder:

Foreligge opplysninger om membran-/tettesjiktssystem, skriftlig bekreftelse fra utførende, identifiserbare bilder av gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger, samt gyldig produktdokumentasjon.

Dokumentasjon foreligger:

Det foreligger ferdigattest datert 2019. Dokumentasjonen vurderes derfor å oppfylle kravene, og det er ikke registrert avvik på dette punkt.

UNDERETASJE > BAD 6,3 M²

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

UNDERETASJE > BAD 6,3 M²

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan derfor ikke utelukkes.



Kontrollmåling viser ca. 25 mm høydeforskjell mellom sluk ved dusj og gulv ved dør. Dette er kravet/anbefalingen og fallforholdene vurderes derfor som tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD 6,3 M²

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:

Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Dør i våtsone:
Dør er montert i våtsone (inntil 1 meter ut fra våtsone for badekar), per nå er det ikke montert badekar, men dersom det monteres badekar kan dette medføre økt risiko for fuktskader. Det vurderes ikke å være behov for tiltak så lenge overflaten ikke utsettes for direkte vannsprut, så dersom det monteres badekar bør tiltak som begrenser vannbelastning vurderes. Avvik er satt i henhold til standardens krav.

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 11 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bilde viser våtsoner på et våtrom.



Bilde viser at døren er innenfor det som ansees som "våtsone".

UNDERETASJE > BAD 6,3 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

UNDERETASJE > BAD 6,3 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft. Avtrekket fjerner fuktig luft og lukt, mens tilluften gir jevn tilførsel og god luftsirkulasjon.

UNDERETASJE > BAD 6,3 M²

TG 1,2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone ved dusj/badekar var ikke mulig, da aktuelle vegger vender mot badstue og kjøkkeninnredning. Hulltaking i øvrige vegger ville ikke nødvendigvis gi et representativt resultat for den mest fuktutsatte delen av våtrommet. Det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende konstruksjon.

Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode der det bores inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å kontrollere eventuelle avvik, fukt og skader i konstruksjonen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 34 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av kompaktlaminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.



Oversiktsbilde som viser kjøkkenet.



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på gulv i utsatt område (ved vask/vaskemaskin) på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 12 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 34 M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk, som trekker ut matos, damp og lukt fra kokesonen og bidrar til godt innklima.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak avtrekks- og ventilasjonsløsningen over kokesonen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

TOALETTRUM

UNDERETASJE > TOALETTRUM 1,5 M²

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med overflater av fliser på gulv (med sluk), panel på vegger og i himling.

Kommentar:

Vurdert visuelt, skjulte forhold bak overflater/utstyr kan ikke utelukkes.

UNDERETASJE > TOALETTRUM 1,5 M²

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett og servant med innredning under.



Bildet viser lekkasjesikring fra det innebygde toalettet. Ved feil, skade eller lekkasje vil vann kunne ledes ut her.

UNDERETASJE > TOALETTRUM 1,5 M²

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon/avtrekk består av mekanisk avtrekk.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM,

FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE 2,3 M²

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med fliser på gulv og panel på vegger og i tak. Benk som sitteplass, og ovn montert på vegg.

Risikokonstruksjon - ikke tilstandsvurdert:

Badstue inngår ikke i minstekravene i forskrift til avhendingsloven, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, dette kan avtales som en tilleggssytelse.

Badstuer er risikokonstruksjoner som krever korrekt oppbygging, særlig der de grenser mot kald sone som yttervegg, grunnmur eller tak. Ved bruk utsettes rommet for høy varme og fukt, noe som kan gi risiko for kondens og fuktskader dersom konstruksjonen ikke er riktig utført eller ventilert. Det er ikke utført nærmere kontroll av oppbygging, ventilasjon eller tekniske installasjoner, og det er derfor ikke grunnlag for å fastsette tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:

Deler av installasjonen er skjult/innbygd, og vurderingen er basert på alder og lett tilgjengelige deler. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Eventuelle stoppekraner er ikke funksjonstestet. Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler ved installasjonen.

Levetid/funksjonstid:

Vannledninger av kobber har oppgitt funksjonstid fra 15 til 33 år.

Vannledninger av rør-i-rør har oppgitt funksjonstid på 40 år.

Avløpsrør av støpejern/soilrør har en oppgitt funksjonstid på 33 år.

Avløpsrør av plast har en oppgitt funksjonstid fra 33 til 67 år.



Bildet viser fordelerskap for vannledninger. Det anbefales en årlig kontroll for å se etter eventuelle lekkasjer og korrosjoner.

TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 13 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Anlegget sørger for kontrollert avtrekk og jevn tilførsel av filtrert friskluft, og varmegjenvinneren overfører varme fra avtrekksluften til tilluften. Dette reduserer varmetapet og gir lavere energiforbruk til oppvarming.

Vedlikehold:

Anlegget krever forholdsvis lite vedlikehold: filter i ventilasjonsaggregatet bør skiftes årlig, og selve aggregatet bør rengjøres hvert annet år.

Kommentar:

Ventilasjon er også nærmere omtalt og vurdert under eventuelle toalettrom, våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i/på teknisk rom.

Størrelse: Ca 200 liter.

Årstall/alder: 2017.

Merk:

Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge termostat er det varmekabler på gang, toalettrom og bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Vurdering av avvik:

- Følgende vesentlige forhold ble registrert:
 - Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
 - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består trolig av pukk/stein.

Kommentar:

Vurderingen er naturligvis begrenset, og det er ikke utført grunnundersøkelser. Opplysninger om grunnforhold kan være antagelser, og det kan derfor avvik fra faktiske forhold.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 14 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:

Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drenersør.

Vurdering av avvik:

- Perforerte rør for takvann:
 - Det er benyttet perforerte rør for bortledning av takvann i grunnen. Dette medfører at en del av vannet fra taket ledes rett ned i massene som ligger inntil boligen. Løsningen gir unødvendig fuktbelastning på bygningen og øker risikoen for fuktskader. Det anbefales at takvann føres bort i tette rør, slik at vannet ledes bort fra bygningen og ikke inn mot grunnmur.



Bilde viser hvor det er benyttet perforerte drenersør for drenering av takvann.



Bilde viser hvor det er benyttet perforerte drenersør for drenering av takvann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 15 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

2017

Kommentar

Trolig samme årstall som boligen

Standard

Bygget har i hovedsak en normal/god standard.

Vedlikehold

Det er ikke utført en tilstandsvurdering av bygget, dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det kan derfor foreligge feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er omtalt i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

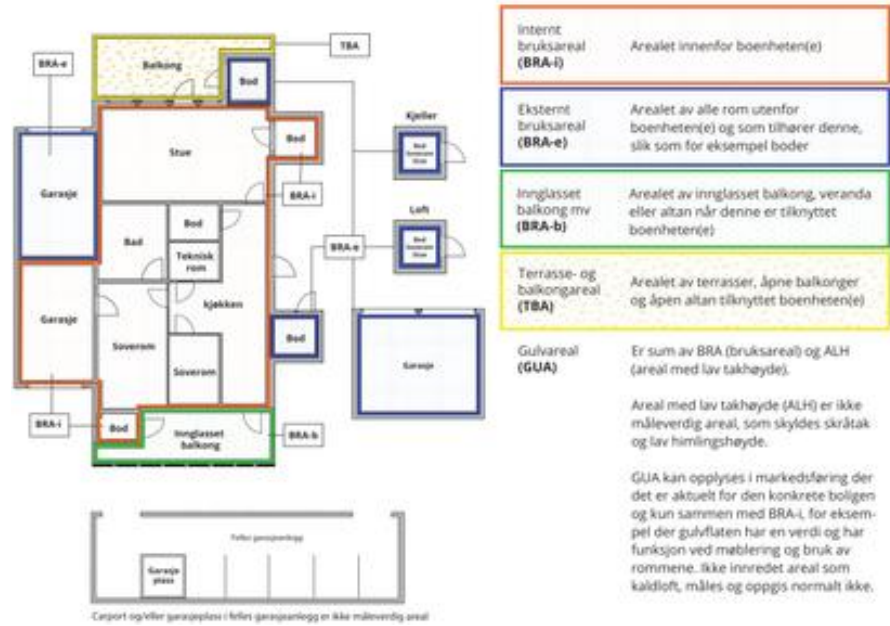
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig 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.

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer

Selveier fritidsleilighet (tomannsbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	83	2		85	
SUM	83	2			
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang 3,6 m², toalettrom 1,5 m², teknisk rom / bod 1,4 m², soverom 8,4 m², soverom 7,6 m², soverom 10,5 m², stue/kjøkken 34 m², bad 6,3 m², badstue 2,3 m²	Ekstern bod 1,6 m²	

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,41 meter i stue/kjøkken.

Øvrige kommentarer:

- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Tilhørende arealer (boder, parkering o.l.) som er opplyst i rapporten, er basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller tilstedeværende.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Men det er imidlertid fremlagt tegninger (ikke stemplet byggemeldte tegninger) som samsvarer med dagens planløsning.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod 7 m²	

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 18 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	David Haltvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	55	59	0	2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tråstølsvegen 576

Hjemmelshaver

Lågeide Kurt, Apeland Marit Johanne

Kommentar

Vedtekter eller eventuelle avtaler om fordeling av vedlikeholdsansvar er ikke gjennomgått. Det er derfor ikke nærmere avklart hvordan ansvar for utvendig vedlikehold og felles bygningsdeler er fordelt mellom seksjonseierne. Potensielle kjøpere anbefales å gjøre seg kjent med gjeldende vedtekter og eventuelle avtaler, samt hvilke rettigheter og plikter som gjelder for seksjonen og sameiet.

Eierandel

84 / 338

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Oppdragsnr.: 22737-1148

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 19 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier/opplegsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Ikke gjennomgått		Nei
Befaringsskjema		Internt dokument utfyllt av eier/opplegsgiver. Deler av informasjonen i rapporten er hentet herfra	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Se også kommentar under lovligheit	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke gjennomgått		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke gjennomgått		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av våtrom		Arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Oppdragsnr.: 22737-1148 Befaringsdato: 08.10.2026 Side: 20 av 21

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO
Gnr 55 - Bnr 59
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 22737-1148 Befaringsdato: 08.10.2026 Side: 21 av 21

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tråstølsvegen 576

Tråstølsvegen 576

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

februar 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Helger framfor alt om vinteren, og vinter- og påskeferieuker samt 1-3 sommeruker i alle eierår. Lite brukt siden påske 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 42844564

Informasjon om selger

Selger

Apeland, Marit Johanne

Selger

Lågeide, Kurt

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble satt på pipemantler

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggservice Tor Inge Hopsdal

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

Side 2



7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badstuovnen var feilkoblet.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert uttak for lading av elbil, Amina.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Eier, elektriker Kurt Lågeide

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet følgende taklamper: Bod, øvre skibod. Utelampe mellom de to øvre skibodene. Lampe over inngangsparti. Lampe i innvendig entre. Montering av timer for utebelysning.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Eier. Elektriker Kurt Lågeide

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei



Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2020

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Soverom ved entre: på grunn av stor luftmengde og støy ble diameter på rør til ventil redusert med lyddempende matter etter råd fra ventilasjonsfirma.

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Takhatt påsatt i 2026, se annet punkt.
Endestopp på håndtak til ovnsdør er knekt, så ovnsdøren kan åpnes helt.



Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Øvre bod: ved snøsmelting kan vann trekke inn i boden.
Behandling / vedlikehold av fasade på påregnes i framtiden, og er regulert i sameiets vedtekter.
Ved stor snømengde kan det være behov for måking av tak
Rekkverk utenfor terrasse brøt sammen under stor snømengde, og er satt opp igjen med lavere høyde.
Terrasse, levegger, bord og benk ved denne er bygd av Kurt Lågeide i 2020.
Det var varmgang i sikringsskap i leilighet 4 i 2023 på grunn av ledninger som ikke var skrudd skikkelig til (opplysning fra daværende eier Reinhardt Helle).
Elektriker Kurt Lågeide har hatt årlig egenkontroll på elektrisk anlegg med etterstramming av elektriske koplinger.
Utleie er godkjent i bygningsforsikring.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47951149

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Marit Johanne Apeland	2026-10-06	Kurt Lågeide	2026-10-06
Identification		Identification	
 Marit Johanne Apeland		 Kurt Lågeide	



Energiattest



Adresse Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 05.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-364481
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300612834
Gårdsnummer 55	Bruksnummer 59
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer U0102



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 93,0 m²	Oppvarmet bruksareal 83,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

118,67



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



Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO

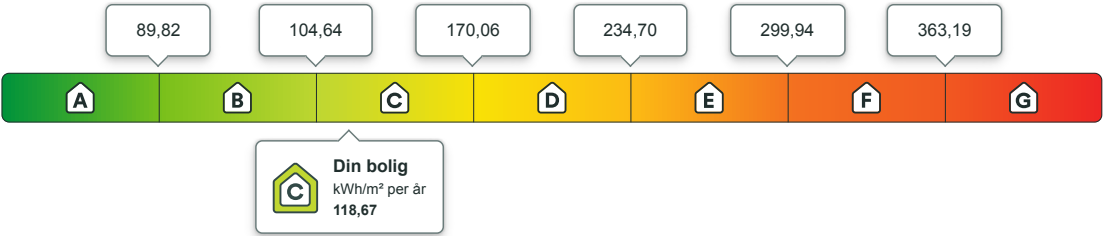


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 116,47	118,67

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 varmelementer 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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 utskiftning 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.

Vedstekter tråstølen 576

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Gjerde, Karl Tore Bjaanes (01.08.1984), signert 15.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Somville, Vincent Emile Andre (21.06.1981), signert 15.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Hagevik, Bodil Helen (25.07.1966), signert 15.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Apeland, Marit Johanne (09.09.1976), signert 15.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Vedtekter (juridisk presisert versjon)

for Tråstølsvegen 576, gnr. 4621 bnr. 55/59

(hytte-/fritidsformål – utarbeidde i samsvar med eigarseksjonslova av 16. juni 2017 nr. 65)

§ 1 Sameiget og seksjonering

Eigedomen Tråstølsvegen 576, gnr. 4621 bnr. 55/59, er seksjonert i fire (4) sjølvstendige eigarseksjonar i medhald av eigarseksjonslova.

Eigarseksjonane utgjer til saman eitt sameige (heretter kalla «sameiget»).

Seksjonar i sameiget

Seksjon (SNR)	Formål	Tilleggsdel	Sameigebrøk
1	Bustad (fritid)	Bygning	85/338
2	Bustad (fritid)	Bygning	84/338
3	Bustad (fritid)	Bygning	85/338
4	Bustad (fritid)	Bygning	84/338

Sameigebrøken fastset eigardel, stemmerett og fordeling av felleskostnader, med mindre anna følgjer av desse vedtektene eller lov.

§ 2 Forholdet til lovverket

Sameiget vert regulert av eigarseksjonslova av 16. juni 2017 nr. 65.

Ved motstrid mellom lovføresegner og desse vedtektene, går lova føre.

§ 3 Bruksrett

Kvar sameigar har einerett til bruk av si eiga eigarseksjon og rett til sams bruk av fellesareal, i samsvar med lov, vedtekter og vanleg god sameigeskikk.

Bruken skal ikkje vere til urimeleg eller unødvendig ulempe for andre sameigarar.

§ 4 Vedlikehald

§ 4.1 Seksjonseigar sitt ansvar

Seksjonseigar har fullt ansvar for:

- innvendig vedlikehald av eigen seksjon,
- sikring, vask og måling av fasade som høyrer til eigen seksjon,
- kostnader knytte til slikt vedlikehald.

§ 4.2 Sameiget sitt ansvar

Følsomhet Intern (gul)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gjerde, Karl Tore Bjaanes (01.08.1984), 15.06.2026
- Somville, Vincent Emile Andre (21.06.1981), 15.06.2026
- Hagevik, Bodil Helen (25.07.1966), 15.06.2026
- Apeland, Marit Johanne (09.09.1976), 15.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

Sameiget har ansvar for vedlikehald, reparasjon og utskifting av:

- tak,
- berande konstruksjonar,
- ytterveggar som ikkje klart kan knytast til éin seksjon,
- øvrige felles bygningsdelar.

Tidspunkt og omfang for slikt vedlikehald vert fastsett av styret eller årsmøtet. Styret kan setje bindande fristar for gjennomføring.

§ 5 Parkering

§ 5.1 Bruksrett til parkeringsplassar

Kvar seksjon har einerett til bruk av parkeringsplassane, jf. skisse:

- Seksjon 1: P1
- Seksjon 2: P2
- Seksjon 3: P3
- Seksjon 4: P4

Parkeringsplassane er å rekne som bruksrettar knytte til seksjonane og følgjer seksjonen ved eigarskifte. Bruksretten kan ikkje avhendast eller leigast ut særskilt, men følgjer alltid eigarseksjonen. Seksjonane har ansvar for vedlikehald av eigen parkeringsplass.

§ 5.2 Kostnadsansvar og særordningar

Kostnader til støyping av lokk og tilrettelegging av parkeringsplassar for to bilar, der parkering elles ville hindre inn- og utkøyring, skal dekkjast fullt ut av seksjon 1 og 3.

Seksjon 3 står fritt til, for eiga rekning, å ferdigstille nedre parkeringsområde (P3).

§ 6 Utleige

Seksjonseigar har rett til å leige ut eigen seksjon i tråd med eigarseksjonslova.

Ved utleige er det eit vilkår at bygningen er forsikra med gyldig dekning som omfattar utleigeverksemd.

§ 7 Dyrehald

Dyrehald i eigen seksjon er tillate etter seksjonseigar sitt eige val, så lenge det ikkje medfører urimeleg eller unødvendig ulempe for andre sameigarar.

§ 8 Årsmøte

Sameiget skal halde ordinært årsmøte kvart år. Kvar seksjon har éi stemme på årsmøtet, med mindre anna følgjer av ufråvikeleg lov.

Årsmøtet er sameiget sitt øvste organ. Innkalling og sakshandsaming skal skje i samsvar med eigarseksjonslova.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte kan kallast inn av styret, eller når minst to sameigarar skriftleg krev det.

§ 10 Styre og representasjon

Sameiget skal ha eit styre med fire (4) medlemer, éin frå kvar seksjon.

Styret står for den daglege forvaltninga av sameiget og representerer sameiget utad.

Sameiget vert rettsleg forplikta ved underskrift frå styreleiar saman med eitt styremedlem.

Alle styremedlemer har disposisjonsrett til sameiget sin bankkonto.

Styremedlemer vert valde for to (2) år om gongen, dersom årsmøtet ikkje vedtek noko anna.

§ 11 Felleskostnader

§ 11.1 Definisjon

Felleskostnader omfattar alle kostnader som gjeld drift, vedlikehald, forsikring og forvaltning av sameiget sine fellesareal og felles bygningsdelar.

§ 11.2 Fordeling

Felleskostnader vert fordelte i samsvar med sameigebrøken, med mindre årsmøtet vedtek ei anna lovleg fordeling.

Kostnader knytte til vedlikehald av fasade som klart høyrer til den enkelte seksjon, vert ikkje rekna som felleskostnad.

§ 11.3 Fast beløp

Felleskostnader er fastsette til kr 1 000 per seksjon per månad.

Den faste felleskostnaden etter § 11.3 er eit unntak frå sameigebrøken og gjeld så lenge årsmøtet ikkje vedtek noko anna.

Innbetaling tek til når bankkonto for sameiget er oppretta.

§ 11.4 Mislighald

Ved for sein betaling kan sameiget krevje forseinkingsrente og iverksetje inndriving i samsvar med gjeldande regelverk.

§ 12 Endring av vedtekter

Endring av vedtektene krev vedtak med minst 2/3 fleirtal av dei avgitte stemmene på lovleg innkalla årsmøte.

Stad og dato

Voss, 10.06.2026

Signaturar

Seksjon	Namn	Signatur	Dato
1	Karl Tore B. Gjerde og Hilde B. Gjerde		
2	Kurt Lågeide og Marit Johanne Apeland		
3	Helge Hagevik og Bodil Hagevik		
4	Vincent Somville og Clémentine Gavouyère		

Følsomhet Intern (gul)

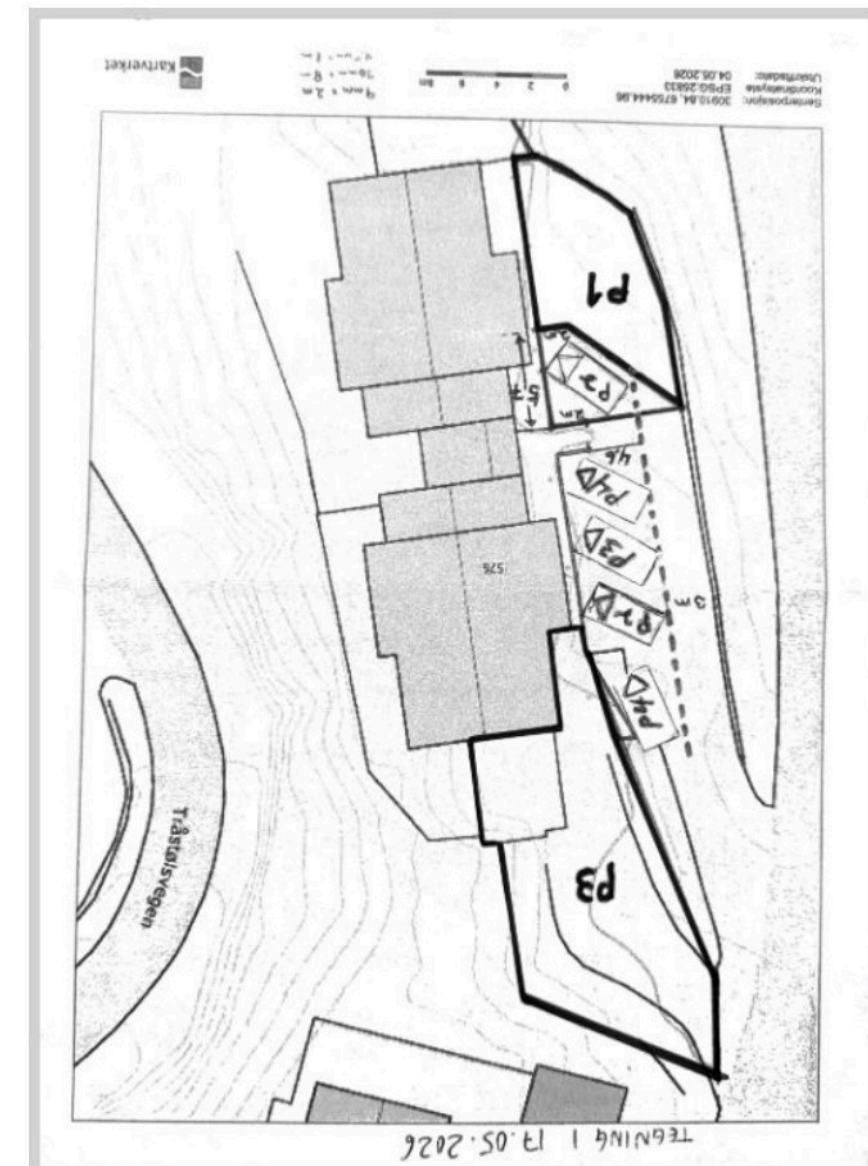
Dokumentet er signert digitalt av:

- Gjerde, Karl Tore Bjaanes (01.08.1984), 15.06.2026
- Somville, Vincent Emile Andre (21.06.1981), 15.06.2026
- Hagevik, Bodil Helen (25.07.1966), 15.06.2026
- Apeland, Marit Johanne (09.09.1976), 15.06.2026

Forseglet av



Posten Bring



Følsomhet Intern (gul)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gjerde, Karl Tore Bjaanes (01.08.1984), 15.06.2026
- Somville, Vincent Emile Andre (21.06.1981), 15.06.2026
- Hagevik, Bodil Helen (25.07.1966), 15.06.2026
- Apeland, Marit Johanne (09.09.1976), 15.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

Vedtekter for Tråstølen Hytteeigarlag.
(sist endret og vedtatt 28.09.2015)

§ 1. Innledning – Navn, Kontorkommune, Medlemskap.

Foreningens navn er Tråstølen Hytteeigarlag. Kontorkommunen er Voss kommune.

Tråstølen Hytteeigarlag , heretter TH, som er en forening, etableres med medlemmer fra alle hytter og seksjonsameier i TH og andre private hytter i området som bruker fellesområder i tilknytning til TH, som da skal være pliktige medlemmer i TH . Hver boenhet representerer 1 stemme hver.

I tillegg er Voss Resort Prosjektutvikling AS, heretter VRP, som eier hovedveiene Grevlesstølen og Tråstølsvegen og fiberkabel med tilhørende anlegg, medlem som for 5 boenheter og med 5 stemmer. Herunder skal Voss Resort Fjellheisar AS betale sin andel av fellesutgifter til drift og vedlikehold som avtalt i inngått veiavtale mellom VRP og TH.

Fellesområder utover vei er p.t eiet av Voss Resort Prosjektutvikling AS (VRP). TH er innforstått med at hele eller deler av dette området kan bli overskjøtet, med nødvendige hefter for eventuelt videre utbygging av området, til TH på egnet tidspunkt.

Medlemmene er videre kjent med at stikkveiene fra hovedveiene og til de enkelte eiendommer på stiftelsestidspunktet er eiet av Voss Resort Prosjektutvikling AS. Stikkveiene vil bli overført/overskjøtet til den enkelte eiendom (eiendommene) ved ferdigstillelse av prosjektet. Vedlikehold ligger inn under TH uavhengig av formelt eierskap.

Det pliktige medlemskapet følger av den respektive eiendom sin kjøpekontrakt eller annen avtale. Når forholdene ligger til rette for dette skal det plikten til medlemskap i TH tinglyses på den respektive eiendom sammen med et ekstrakt av vedtektene.

Medlemmene (eierne av de respektive eiendommer) iht. 1 avsnitt og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntre fra og med overtagelsen av eiendommen. For tomter hvor det skal oppføres leiligheter i seksjonssameie oppstår plikten til å betale kontingent fra og med godkjent byggeløype på oppføring av leiligheter.

§ 2. Formål:

TH skal samkjøre alle interesser mellom medlemmene som er knyttet opp mot bruk og drift av fellesområder i TH. Herunder fordele kostnader på de respektive medlemmer i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. § 3 første avsnitt.

§2.1 Juridisk person

TH er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 3. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg - Kontigent

TH sine utgifter, så som utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg og andre utgifter som styret i TH vedtar herunder administrasjonskostnader, skal fordeles på medlemmene i henhold til det antall boenheter en representerer.

TH skal også ta kostnaden med og sørge for brøyting og strøing vinterstid av alle bilveier og parkeringsplasser innenfor TH sitt område, samt også nødvendig vedlikehold i de øvrige årstider.

Styret i TH utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter med fordeling på den enkelte medlem. Disse vedtas på TH sitt årsmøte. På grunnlag av årets budsjett betaler medlemmene inn et å konto forskuddsbeløp (kontingent heretter omtalt som fellesutgiftene) på en felles konto til TH. Etterhvert som nye områder utbygges vil også utgifter til nye fellesområder bli tatt inn i TH til fordeling.

Skader på veier og fellesanlegg utover alminnelig slitasje som den enkelte bruker påfører veiene (asfaltskade osv.) er vedkommende bruker selv ansvarlig for å reparere/bekoste.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlattelse av å betale de utliknete andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 7.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 4. Ordensregler / mislighold

Medlemmene i TH plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler i TH, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på medlemmenes forpliktelser overfor TH, og i tillegg brudd på de enkelte medlemmer sine forpliktelser overfor sitt respektive sameie sine vedtekter.

§ 5. Organisering av styre i TH.

TH sitt styre skal bestå av 3-6 personer. Styret har fullmakt til å opptre på TH sine vegne i alle forhold som går inn under TH sine formål. Utad forplikter styret TH ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap(signatur). Styret kan meddele prokura. I tillegg skal det velges en valgkomite bestående av 3 medlemmer, disse skal innstille styre til årsmøtet, jfr. § 5.1.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret ledes av en styreleder som velges særskilt for 1 år ad. gangen på årsmøtet i TH. De øvrige styremedlemmer velges for 2 år. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til drift av fellesområdet. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges medlemmene med mindre en forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen. For å sikre kontinuitet samt den videre utvikling av området skal Voss Resort AS org. Nr. 991 371 044, eller selskaper eiet av forannevnte, så lenge Selskapet ønsker dette ha en representant i styret.

Det enkelte styremedlem har 1 stemme hver.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. (med stemmerett jfr. over) Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Styre er i styremøter bare beslutningsdyktige dersom 2/3 av styremedlemmene er tilstede.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§5.1 Årsmøte

Tråstølen Hytteeigarlag sitt regnskapsår er fra 1.juli til 30.juni. Tråstølen Hytteeigarlag sin øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av september måned hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøte, skal være innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hvor boenhet har en stemme dog VRF har 5 stemmer jfr. § 1. På årsmøtet behandles:

- 1. Styrets årsberetning
- 2. Årsregnskap og budsjett
- 3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter (kontingent)
- 4. Valg av revisor (en av medlemmene)
- 5. Godtgjøring til styret og revisor
- 6. Valg av styre
- 7. Valg av valgkomite
- 8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen eller fastsatt i lov.
- 9. Evt. Innkomne forslag.

Stemmegivning på årsmøtet:

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke- foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitte.

Endringer av vedtektene til TH krever 2/3 flertall av fremmøtte stemmeberettigede og fullmakter.

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager.

Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

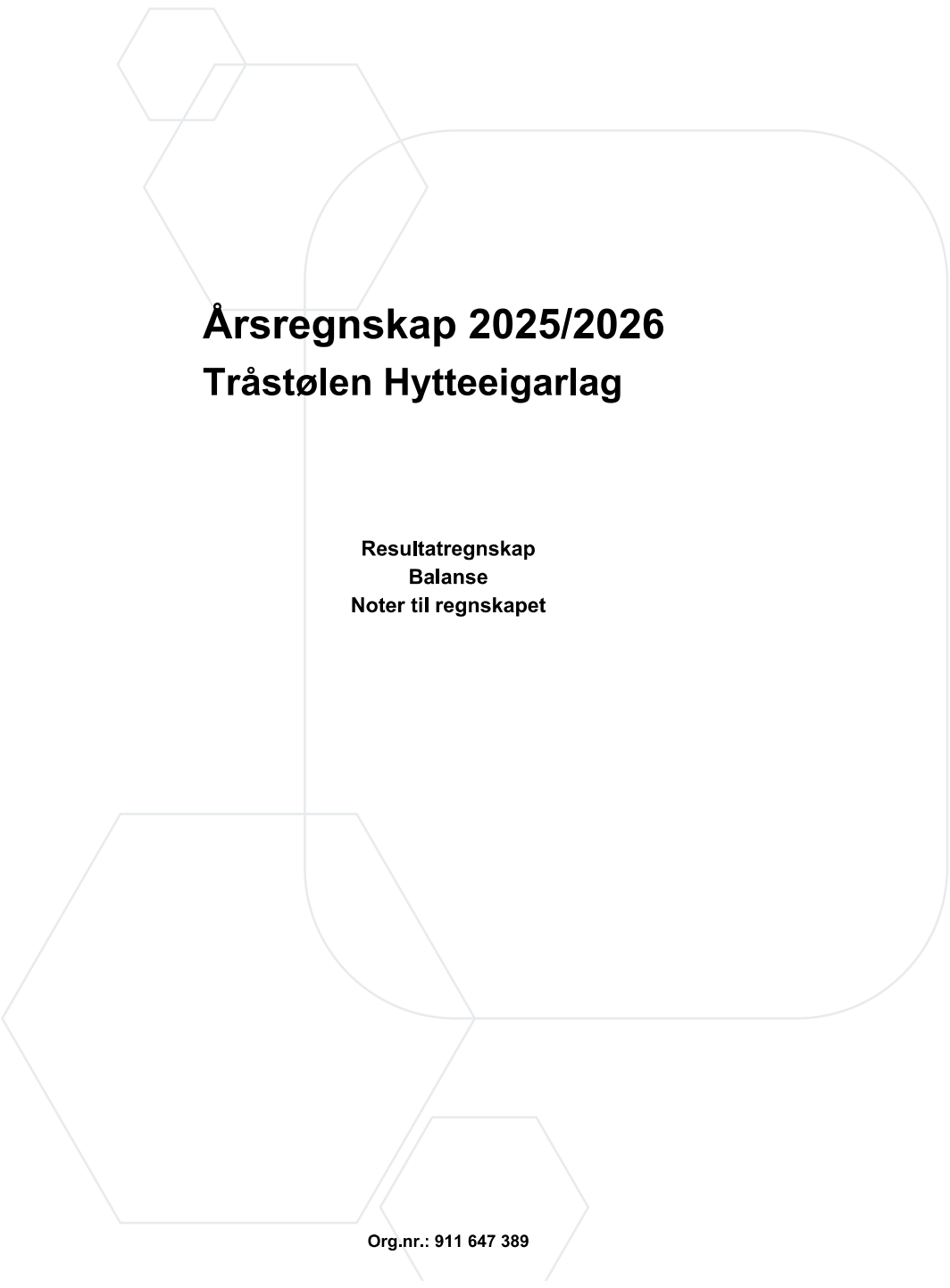
§ 6. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

Oppløsning av TH kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med ¾ flertall av alle medlemmer, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med ¾ flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas. Ved oppløsning av foreningen blir eventuelle fonds eller andre aktiva etter at all gjeld er betalt (nettoformuen), å avsette til et fond for vedlikehald av ski-og turterrenget i Bavallsområdet.

§ 7. Misliqhold av fellesomkostninger

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent (bidrag) innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt bla. følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra styret:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse



Resultatregnskap
Tråstølen Hytteeigarlag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025/2026	2024/2025
Salgsinntekt		2 688 000	2 718 516
Sum driftsinntekter		2 688 000	2 718 516
Lønnskostnad	3	40 000	20 000
Annen driftskostnad		1 706 722	1 704 553
Sum driftskostnader		1 746 722	1 724 553
Driftsresultat		941 278	993 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 740	4 986
Annen finansinntekt		3 423	3 799
Annen finanskostnad		0	2 962
Resultat av finansposter		31 163	5 823
Resultat før skattekostnad		972 441	999 786
Årsresultat	1	972 441	999 786
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		972 441	999 786
Sum overføringer		972 441	999 786

Balanse
Tråstølen Hytteeigarlag

Eiendeler	Note	2025/2026	2024/2025
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 964	26 964
Sum fordringer	2	15 964	26 964
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
		3 047 511	2 057 696
Sum omløpsmidler		3 063 475	2 084 660
Sum eiendeler		3 063 475	2 084 660

Balanse
Tråstølen Hytteeigarlag

Egenkapital og gjeld	Note	2025/2026	2024/2025
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 054 017	2 081 576
Sum opptjent egenkapital		3 054 017	2 081 576
Sum egenkapital			
	1	3 054 017	2 081 576
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 458	3 084
Sum kortsiktig gjeld		9 458	3 084
Sum gjeld			
	2	9 458	3 084
Sum egenkapital og gjeld		3 063 475	2 084 660

Voss
Styret i Tråstølen Hytteeigarlag

Tor-Atle Drønen styreleder	Øyvind Weehle styremedlem	Christel Villanger Håland styremedlem
Nils Kristian Paulsen styremedlem	Trond Algroy styremedlem	Ann-Helen Sørhus Linge styremedlem

Noter til regnskapet

Tråstølen Hytteeigarlag

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 30.06.2025	0	0	0	2 081 576	2 081 576
Årets resultat	0	0	0	972 441	972 441
Pr. 30.06.2026	0	0	0	3 054 017	3 054 017

Note 2 Kortsiktige fordringer og gjeld

Spesifikasjon	2025/2026	2024/2025
Kundefordringer	15 964	26 964
Leverandørgjeld	9 458	3 084

Note 3 Styrehonorar

Spesifikasjon	2025/2026	2024/2025
Styrehonorar	40 000	20 000

Tråstølen Hytteeigarlag

Side 5

Tråstølen Hytteeigarlag					
Org.nr. 911 647 389					
Budsjett 2026-2027					
Driftsinntekter	Inntekter A konto hytteeiere	Budsjett 2026/2027		Kommentarer	
		Antall	Pr.enhet		
		336	7 000	2 352 000	Antall vil bli kontrollert
Voss Resort Fjellheiser				60 000	
Sum driftsinntekter				2 412 000	
Driftskostnader					
Brøyting/strøing/vedlikehold vei				2 100 000	
Godtgjørelse til styret				41 200	
Rydding Vegetasjon langs vei				20 000	
Rydding vegetasjon				200 000	
Skadedyr-kontroll				205 000	200knok forrige regnskapsår
Gatelys				85 000	79knok forrige regnskapsår
Årsmøte				15 000	
Forretningsførsel				65 000	63nok forrige regnskapsårs Vkst - Forretningsfører
Leie Datasystemer (regnskap)				17 000	17knok forrige regnskapsår
Forsikring				11 000	
Vakthold				30 000	
Diverse				60 000	
Sum Driftskostnader				2 849 200	
Driftsresultat				-437 200	

Protokoll
Årsmøte 2026
Tråstølen Hytteeigarlag
Org.nr.: 911 647 389

Torsdag 17. september 2026, kl. 18.00 – Hotel Zander K, Zander Kaaes gate 8, Bergen

Sak nr.	Beslutning
1	Godkjenning av innkalling Innkalling av 19. august 2026 og supplerende innkalling av 9. september 2026 ble godkjent med følgende kommentar: _____ Totalt var <u>23</u> stemmeberettigede deltakende på årsmøtet, hvorav <u>16</u> med fullmakt. Styreleder Tor-Atle Drønen ønsket velkommen og innledet årsmøtet. 1.1 Valg av møteleder Tor-Atle Drønen ble valgt som møteleder 1.2 Valg av referent Ann-Helen Sørhus Linge ble valgt til referent 1.3 Valg av personer for underskrift av protokoll Følgende personer ble valgt til å underskrive protokoll: – <u>Lasse Askeland</u> – <u>Remi Andre Taule</u>
2	Styrets årsberetning 2025–2026 Styrets beretning ble opplest og gjennomgått av møteleder. Vedtak: Styrets beretning ble enstemmig godkjent av årsmøtet.
3	Vegavtale – fordeling av vegkostnadene Styrets utredning av fordelingsnøkkel for vegkostnader, bestilt av årsmøtet 2025, ble gjennomgått av møteleder. Saken ble lagt fram med to alternativer: • Alternativ 1 – feltet deles i tre soner med kr 1 000 i forskjell mellom hver sone. Krever endring av vedtektene § 3 og to tredels flertall. • Alternativ 2 – dagens fordelingsprinsipp videreføres, alle medlemmer betaler samme beløp. Krever alminnelig flertall. Styret innstilte på alternativ 2. Avstemning: <u>1</u> stemmer for alternativ 1, <u>38</u> stemmer for alternativ 2, <u>0</u> blanke.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Sak nr.	Beslutning
	Vedtak: Alternativ 2 ble vedtatt. Dagens fordelingsprinsipp i vedtektene § 3 videreføres uendret, og alle medlemmer betaler samme beløp uavhengig av hvor i feltet eiendommen ligger. Forslaget om endring av vedtektene § 3 (alternativ 1) falt.
4	Årsregnskap 2025–2026 Årsregnskapet ble gjennomgått. Revisors uttalelse ble opplest. Vedtak: Årsregnskapet for 2025–2026 ble enstemmig fastsatt slik det forelå.
5	Budsjett 2026–2027 og årsavgift Budsjettet for 2026–2027 og forutsetningene som er lagt til grunn ble gjennomgått. Styret la fram tre alternative avgiftsnivåer til votering, uten innstilling: • Alternativ A – årsavgift kr 8 000 • Alternativ B – årsavgift kr 7 000 • Alternativ C – årsavgift kr 6 000 Avstemning: alternativ A <u>8</u> stemmer, alternativ B <u>13</u> stemmer, alternativ C <u>4</u> stemmer, <u>15</u> blanke. Vedtak: Alternativ <u>B</u> ble vedtatt. Årsavgiften for regnskapsåret 2026–2027 settes til NOK <u>7 000</u> – per boenhet. Budsjettet for 2026–2027 ble vedtatt med medlemsinntekten i samsvar med det vedtatte avgiftsnivået. Målsetningen om en egenkapital på omkring kr 2 000 000 står ved lag. Nærmer egenkapitalen seg dette nivået, innstiller styret på at årsavgiften settes opp igjen.
6	Valg av revisor Knut Inge Sylta har sagt seg villig til å påta seg revisoroppdraget for kommende regnskapsår. Vedtak: Knut Inge Sylta ble enstemmig valgt som revisor for regnskapsåret 2026–2027.
7	Godtgjøring til styret og revisor Årsmøtet 2025 vedtok fast godtgjørelse til styrets leder og økonomiansvarlig, med årlig indeksregulering. Konsumprisindeksen (SSB, totalindeks) steg 3,0 prosent fra juli 2025 til juli 2026. Beløpene er avrundet til nærmeste hundre kroner. Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets innstilling: • NOK 30 900,– til styrets leder • NOK 10 300,– til økonomiansvarlig

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Sak nr.	Beslutning
	• Gavekort kr 2 000,– Voss sentrum til revisor Godtgjørelsen indeksreguleres årlig med konsumprisindeksens totalindeks per juli, og avrundes til nærmeste hundre kroner.
8	Valg av styret Følgende personer var på valg: • Styrets leder, Tor-Atle Drønen • Ann-Helen Sørhus Linge • Øyvind Wæhle • Christel Villanger Håland Valgkomiteens innstilling var: • Styrets leder, Tor-Atle Drønen (2026–2027) • Styremedlem, Ann-Helen Sørhus Linge (2026–2028) • Styremedlem, Øyvind Wæhle (2026–2028) • Styremedlem, Christel Villanger Håland (2026–2028) Vedtak: Følgende personer ble enstemmig valgt av årsmøtet: • Styrets leder, Tor-Atle Drønen (2026–2027) • Styremedlem, Ann-Helen Sørhus Linge (2026–2028) • Styremedlem, Øyvind Wæhle (2026–2028) • Styremedlem, Christel Villanger Håland (2026–2028) Styret består etter dette av: Styrets leder, Tor-Atle Drønen (2026–2027) Styremedlemmer: Nils Kristian Paulsen (2025–2027) Trond Algrøy (2025–2027) Ann-Helen Sørhus Linge (2026–2028) Øyvind Wæhle (2026–2028) Christel Villanger Håland (2026–2028)
9	Valg av valgkomité Medlemmer av valgkomiteen på valg: • Valgkomiteens leder Kjersti Eliassen Hufthammer • Medlem Thomas Øyjordsbakken Valgkomiteen foreslo intern rullering av ledervervet. Vedtak: Følgende personer ble enstemmig valgt som valgkomité av årsmøtet: • Stein Bratland (2026–2027), valgkomiteens leder

RT

K.A.

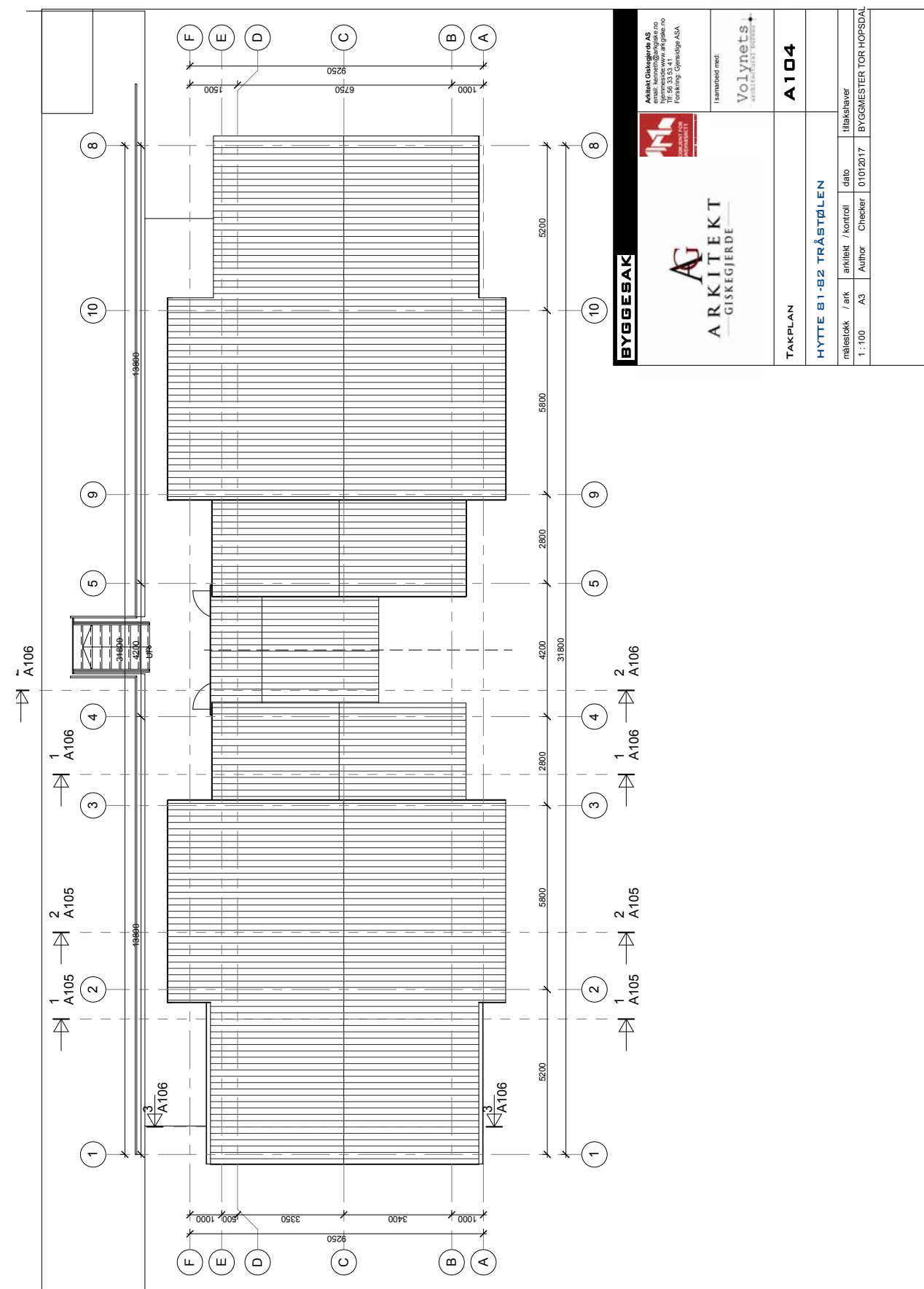
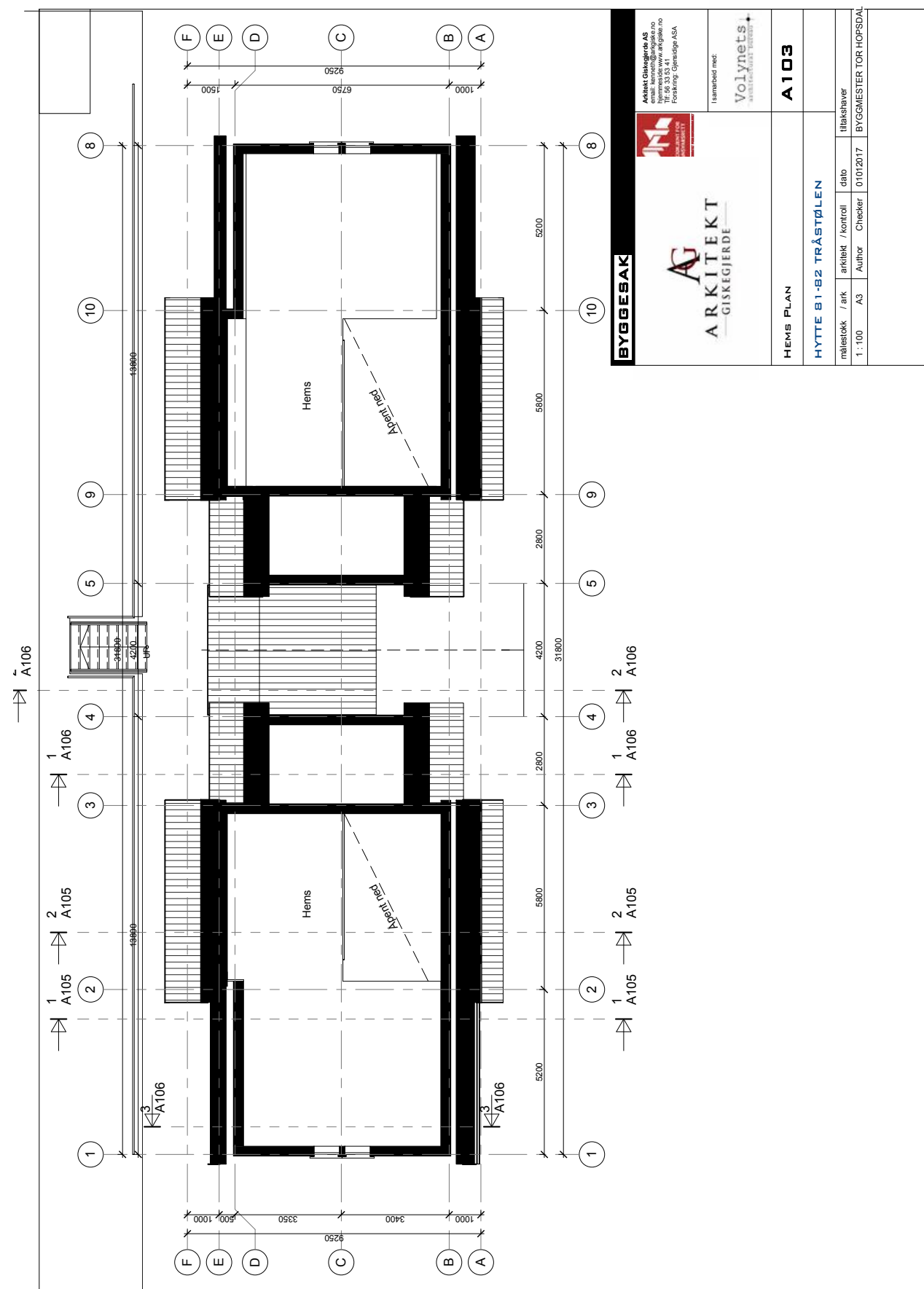
Sak nr.	Beslutning
	• Kjersti Eliassen Hufthammer (2026–2027) • Thomas Øyjordsbakken (2026–2028)
10	Informasjon fra Voss Resort Voss resort informerte om utviklings- og utbyggingsplaner fra Voss Resort. _____ _____
11	Eventuelt Innkommet forslag om geografisk representasjon i styret Et medlem har foreslått at vedtektene endres slik at styrets sammensetning skal spille hyttefeltet geografisk. Styret har vurdert at sammensetningen av styret hører hjemme hos valgkomiteen framfor i vedtektene, og har derfor ikke varslet vedtektsendring. Saken ble lagt fram til drøfting. Valgkomiteen har bekreftet at innspillet tas med i arbeidet med kandidater til styret for 2027. Det ble ikke fattet vedtak i saken. Øvrige saker under eventuelt: _____ _____ _____

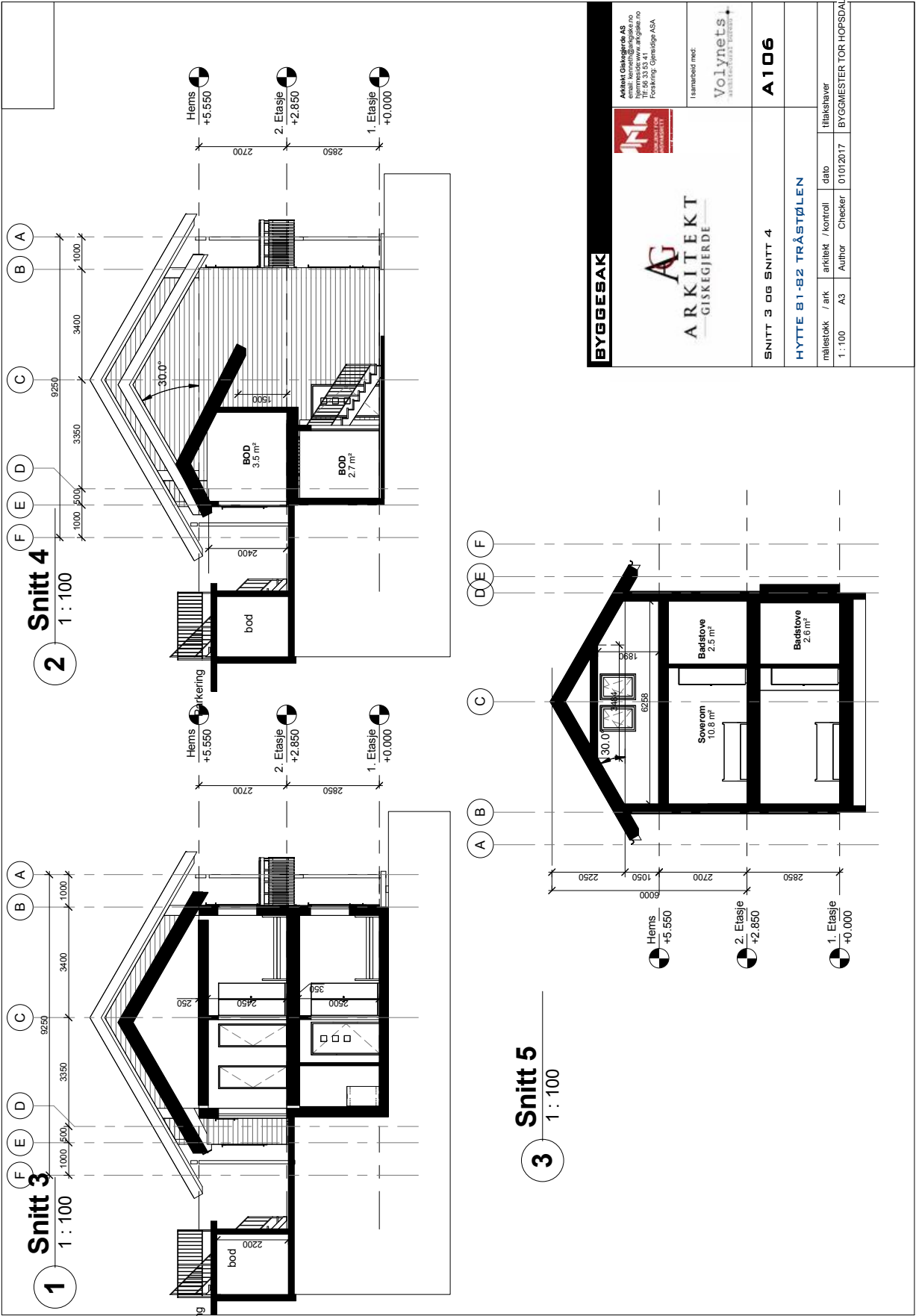
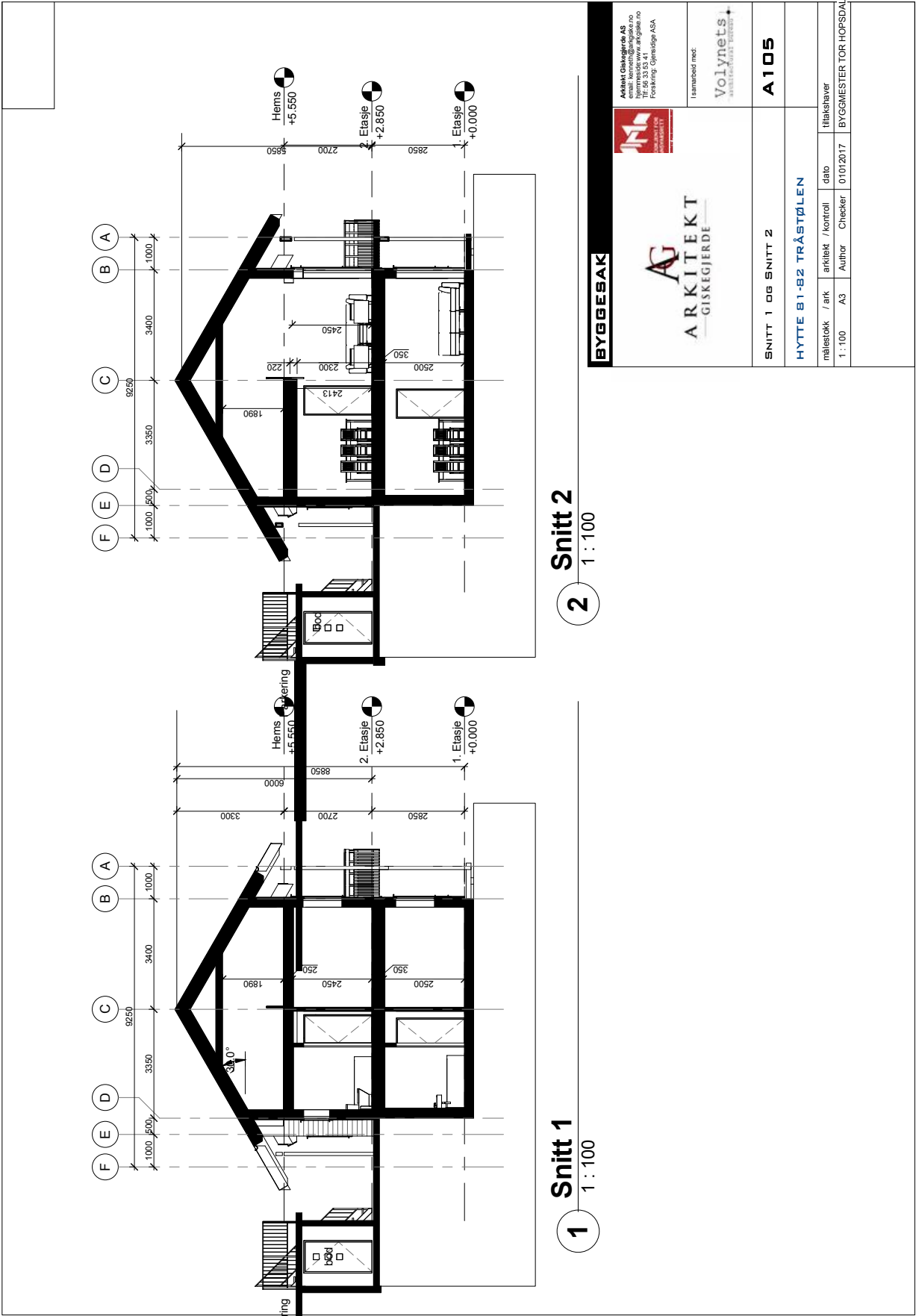
Bergen 17.9.2026

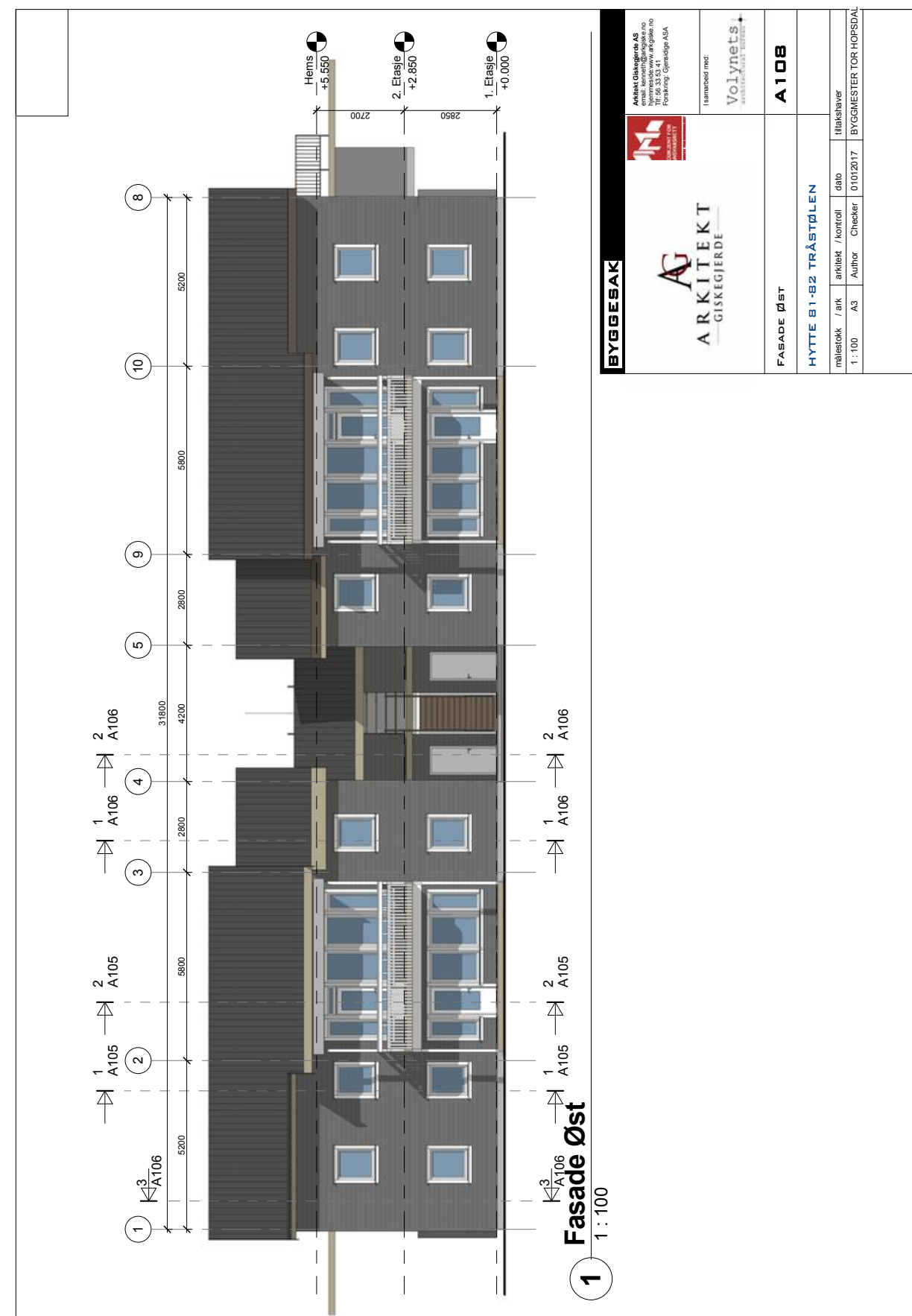
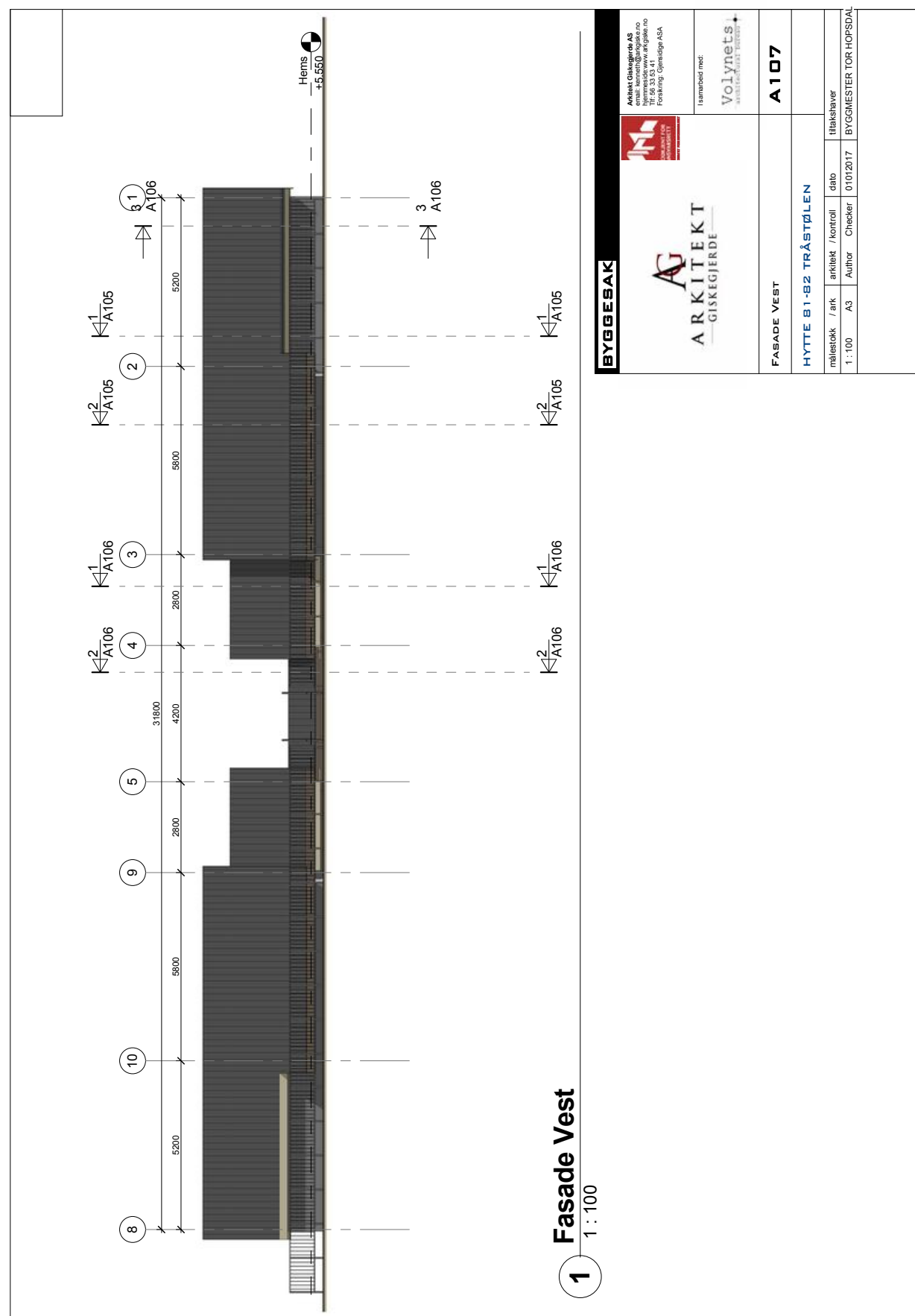

Remi Andre Taule


Lasse Askeland



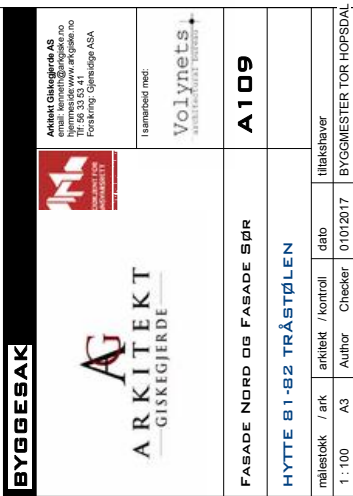






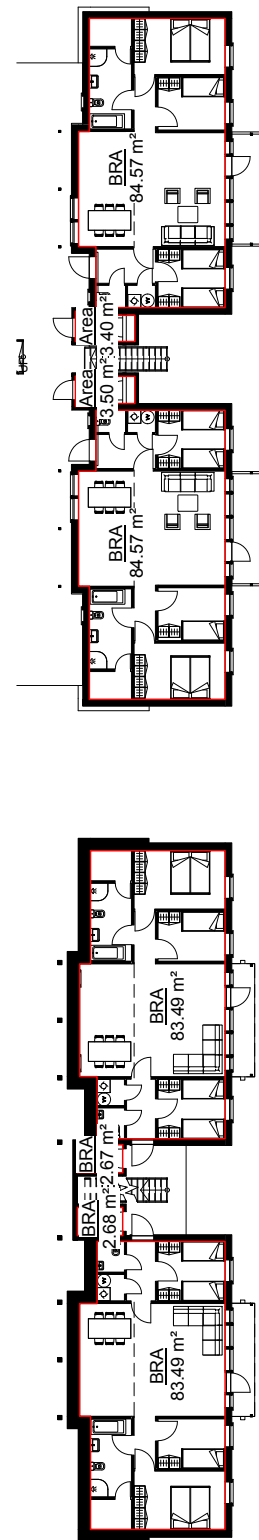
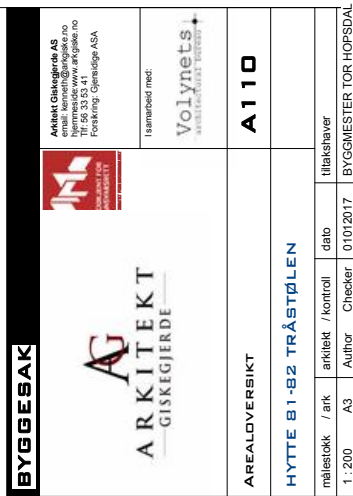
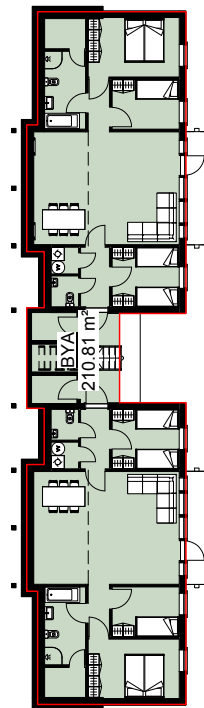


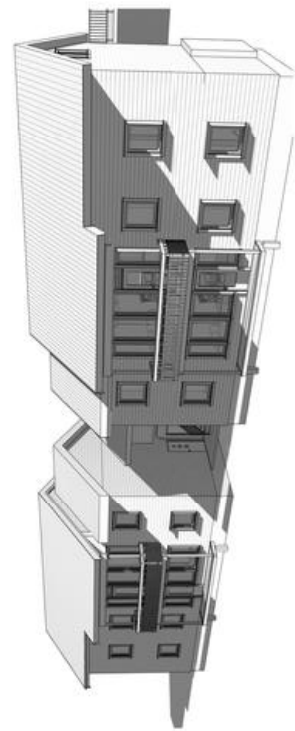
Fasa
1 : 100



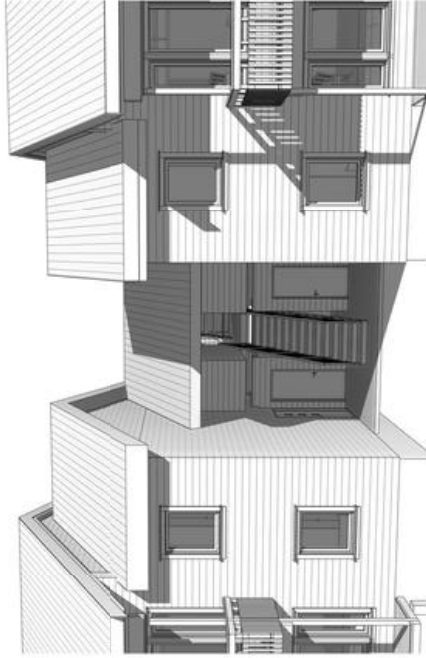
2. Etasje

1 : 200

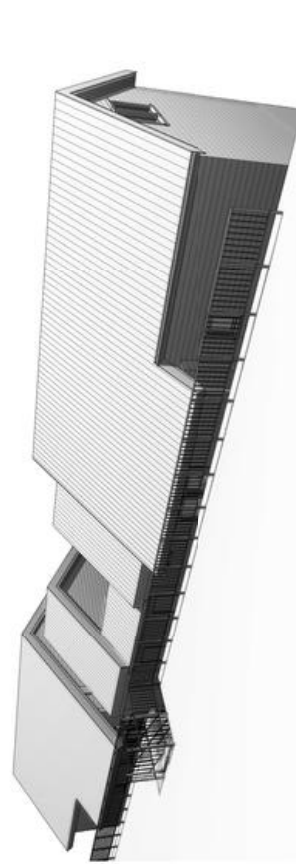

$$\frac{1}{1:200}$$




3D View 1



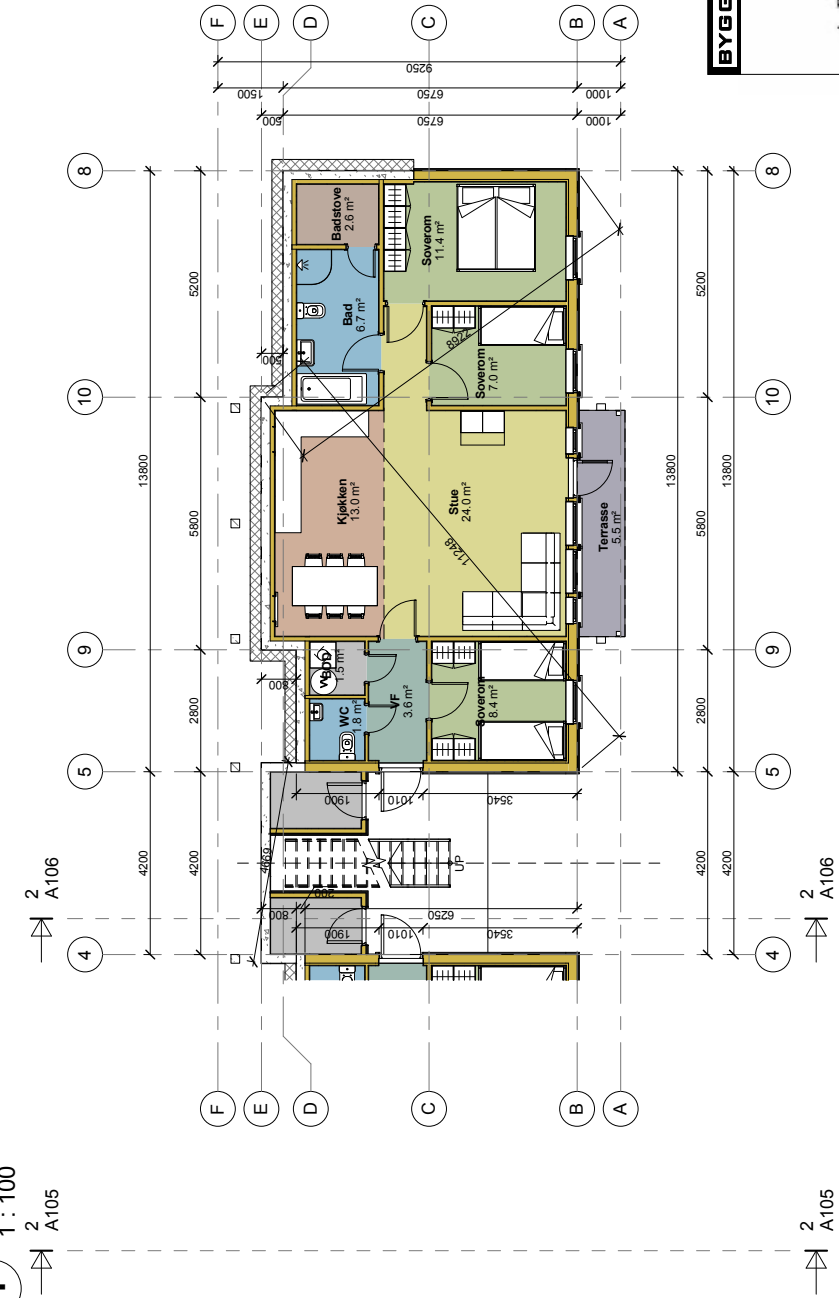
3D View 3



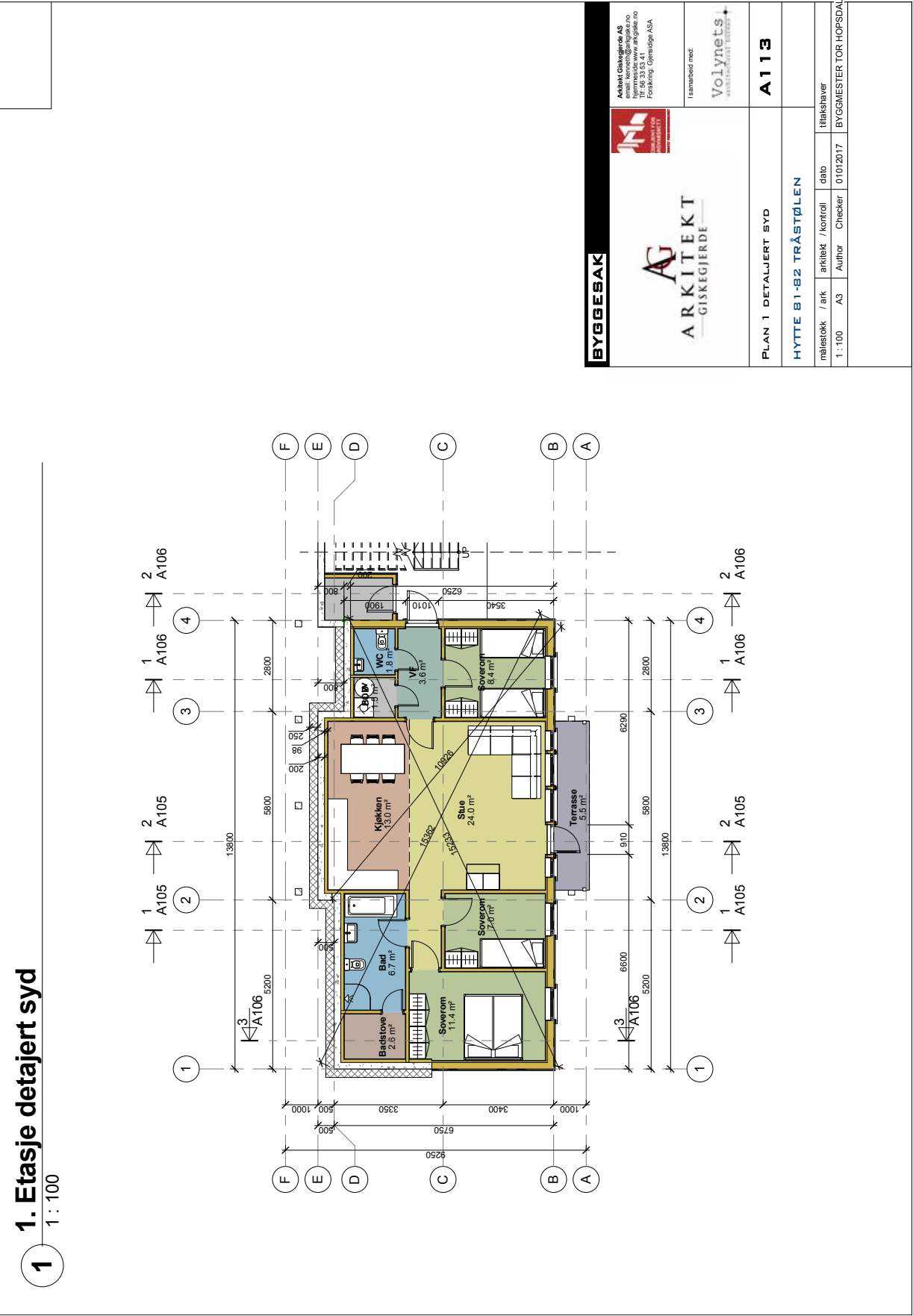
3D View 2

[illegible]

1. Etasje detajert nord



BYGGESAK			Arkitekt Giskeprosjekt AS Havnveien 10 0107 Oslo www.arkigilde.no Forbruker Gjensidige ASA		Låntattest med: Volynets KONSTRUKTIV TILSTUP	A 112		
	PLAN 1 - DETALJERT NORD							
	HYTTE 81-82 TRÅSTØLEN							
	målestokk / ark	artikkel / kontrol	dato	tillatshaver				
1 : 100 A3	Author	Checker	01012017	BYGGMESTER TOR HOPLAND				



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 06.10.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Forbruksgebyr avløp	615,50 kr
Innbetalt a kto vatn	-570,26 kr
Ny a kto avløp	284,94 kr
Ny a kto vatn	285,39 kr
Eigedomsskatt fritid	3 582,00 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Abonnementsgebyr avløp	942,67 kr
Ny a kto vatn	263,99 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Abonnementsgebyr vatn	953,38 kr
Forbruksgebyr vatn	570,25 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 019,05 kr
Ny a kto avløp	308,02 kr
Innbetalt a kto avløp	-615,49 kr
Abonnementsgebyr vatn	881,90 kr
Sum	8 822,39 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt fritid	0%	1705900	3.10	1/1	0 %	5 288,00 kr	5 288,01 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	287,49 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1.5	1168.40	1/1	0 %	1 752,60 kr	1 752,60 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1.5	1286.85	1/1	0 %	1 930,28 kr	1 930,26 kr
					Sum	9 258,38 kr	9 258,36 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



VOSSkommune
Byggesak

Referanse
16/02335-32

Dato
18.11.2019

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest - Nybygg - fritidsbustader på gbnr 55/59-60 - Tråstølen tomt 81-82

Vi syner til byggeløyve datert 22.03.2017, mellombels bruksløyve for seksjon 1 og 3 datert 22.12.2017 og mellombels bruksløyve for seksjon 2 og 4 datert 07.02.2018 og søknad om ferdigattest motteken 16.10.2019.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK: 15.10.16	Tiltaksklasse 1	Arkitekt Giskegjerde AS	993 737 259
ANSVPRO: 15.10.16	Arkitektur og brannkonsept, tilt.kl. 1	Arkitekt Giskegjerde AS	993 737 259
ANSVPRO: 28.02.17	Konstruksjonstryggleik og geoteknikk, tilt.kl. 1	Multiconsult ASA	910 253 158
ANSVPRO: 16.03.17	Sanitær, tilt.kl. 1	JSM Rørservice AS	982 583 830
ANSVUTF: 16.03.17	Sanitær, tilt.kl. 1	JSM Rørservice AS	982 583 830
ANSVUTF: 16.03.17	Tømrararbeid, tilt.kl. 1	Byggservice Tor Inge Hopsdal	994 691 546
ANSVUTF: 16.03.17	Betong, grunn og terreng, tilt.kl. 1	ST Entreprenør AS	915 990 150
KONTROLL: 09.03.17	Kontroll av situasjonsplan, tilt.kl. 3	Arkitektbruket	974 346 990
KONTROLL: 14.03.17	Våtrom og lufttettheit, tilt.kl. 1	Alfatakst Jens Lie	983 839 819

Tal piper: 4

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

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

Voss kommune
Uttrågata 9
5701 Voss

Telefon: 56 51 94 00
E-post: postmottak@voss.kommune.no

Foretaksregisteret:
960510542

Bankkonto:
3201 46 70954





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

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

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka. Kommunen kan når som helst, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf. pbl. § 25-2.

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Emma Marita Silberg

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Mottakar:
Arkitekt Giskegjerde AS
Byggservice Tor Inge Hopsdal



Attestert kopi av dok.nr. 2017/773364/200
Attestingstidspunkt 2026-10-06 12:17

Side 1 av 12

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksliffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602180221
Vedlegg: Ja

Rekurent av tinglysing

Organisasjonsnr
960510542

Navn
VOSS KOMMUNE

Adresse
Postboks 145, 5701 VOSS

Rekurent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
982770343

Navn
VOSS RESORT PROSJEKTUTVIKLING AS

Bruksenhet

Adresse
Bavallstunet 27, 5710 SKULESTADMO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1235

Gnr
55

Bnr
59

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1235	55	59	0	1
1235	55	59	0	2
1235	55	59	0	3
1235	55	59	0	4

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Formålskode
Bolligseksjon
Bolligseksjon
Bolligseksjon
Bolligseksjon

Sameiebrøk
85 / 338
84 / 338
85 / 338
84 / 338

Tilleggsareal bygning
Ja
Ja
Ja
Ja

Eksklusivt utareal
Nei
Nei
Nei
Nei

Kommunelavdeling
Tekniske tjenester

Doknr.: 773364 Tinglyst: 14.07.2017
STATENS KARTVERK

DOI

STA

06.07.2017 16.04

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2017/773364/200
Attestingstidspunkt 2026-10-06 12:17

Side 2 av 12

Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Voss Resort Prosjektutvikling AS	
Adresse Bavallstunet 26 5700 Voss	
Postnr.	Poststed
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 982770343	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunennr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1235 Voss		55	59

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
120866	TOR INGE HOPSDAL	1/4	
020778	REMI KARLSEN	1/4	
091280	STINE HAMRE	1/4	
020986	INGRID SANDBOLT	1/4	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	85	3		13				25				37			
2	84	3		14				26				38			
3	85	3		15				27				39			
4	84	3		16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 338				= nevner: 338											

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	



Attestert kopi av dok.nr. 2017/773364/200
Attestingstidspunkt 2026-10-06 12:17

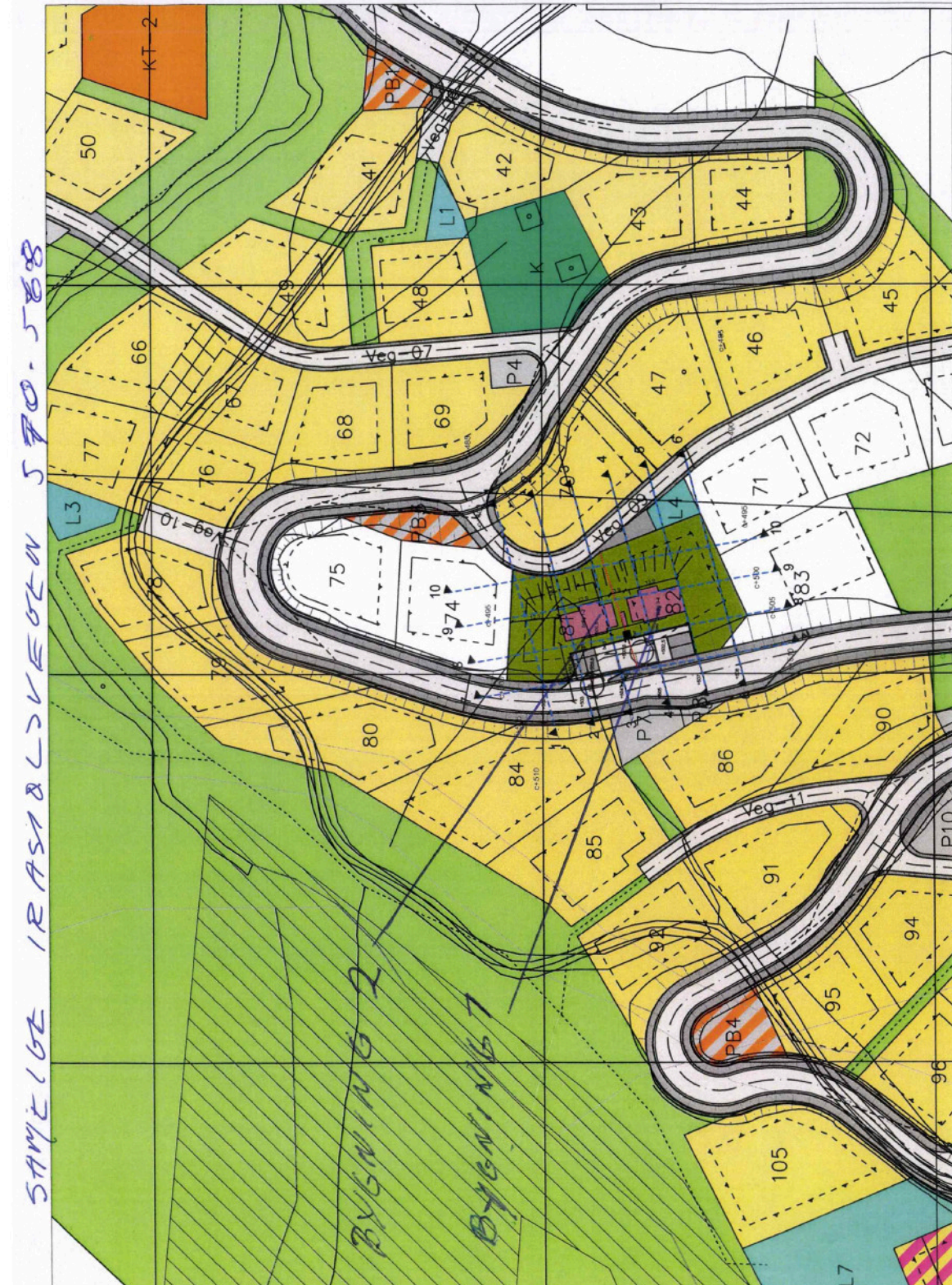
Side 3 av 12

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	

7. Underskrifter		
Sted, dato Brettholmen 11/6-17	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styrt (§ 13) Ingrid Sandbolt Tor Inge Hopshol Stine H Karlsen Remi Karlsen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet er samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr Bnr Fnr Snr	55 59 Voss
Dato	6/7-17
kommune	
Kommunalavdeling Tekniske tjenester	
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet møtets samtykke er nødvendig, innestyrer styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrunnlag.	

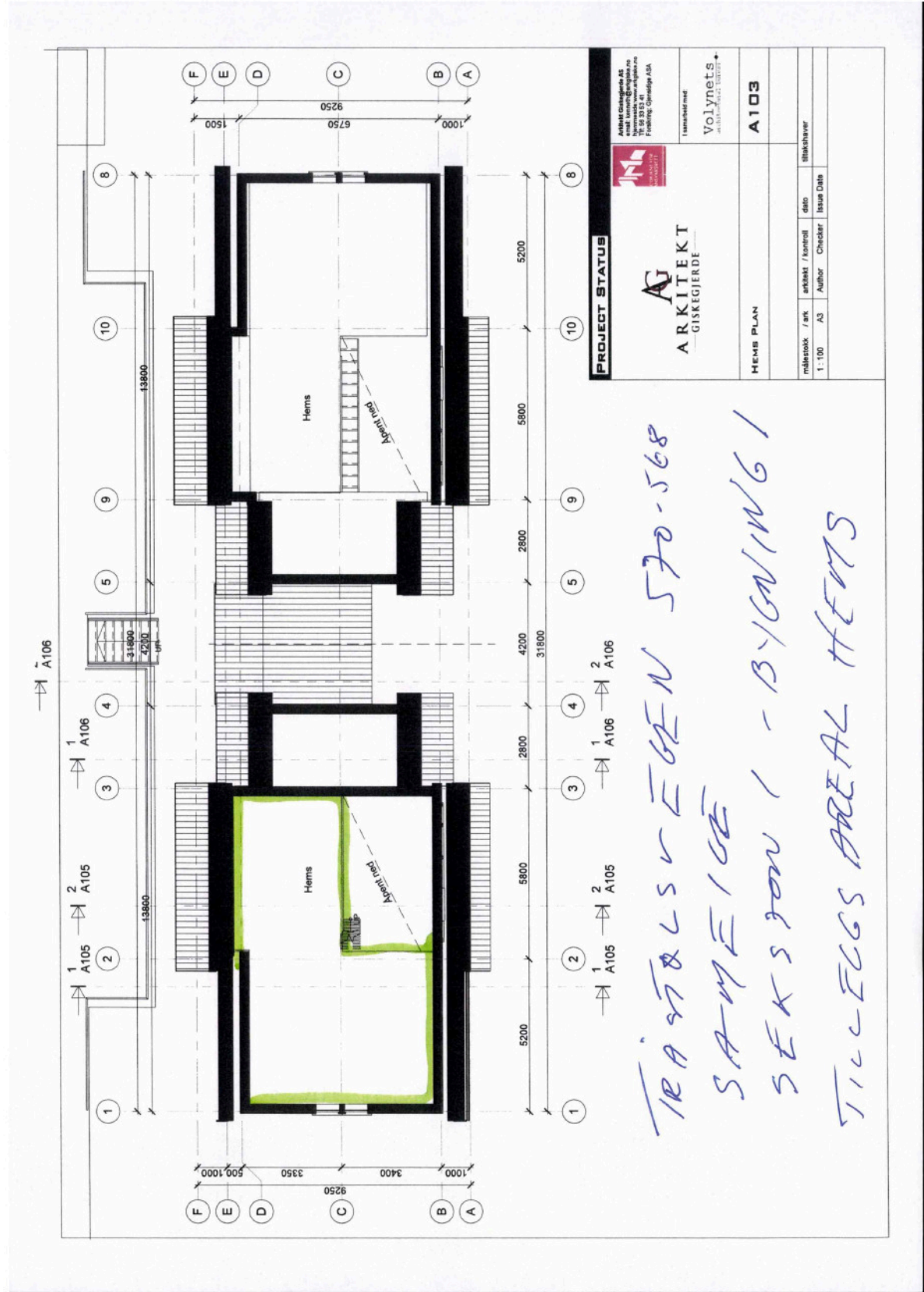




Attestert kopi av dok.nr. 2017/773364/200
Attestingstidspunkt 2026-10-06 12:17



Attestert kopi av dok.nr. 2017/773364/200
Attestingstidspunkt 2026-10-06 12:17





Attestert kopi av dok.nr. 2017/773364/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:17

Side 8 av 12



TRÅSTØLSVEGEN 570-568
SAMFELGE
SEKSTON 2
BYGNING 1

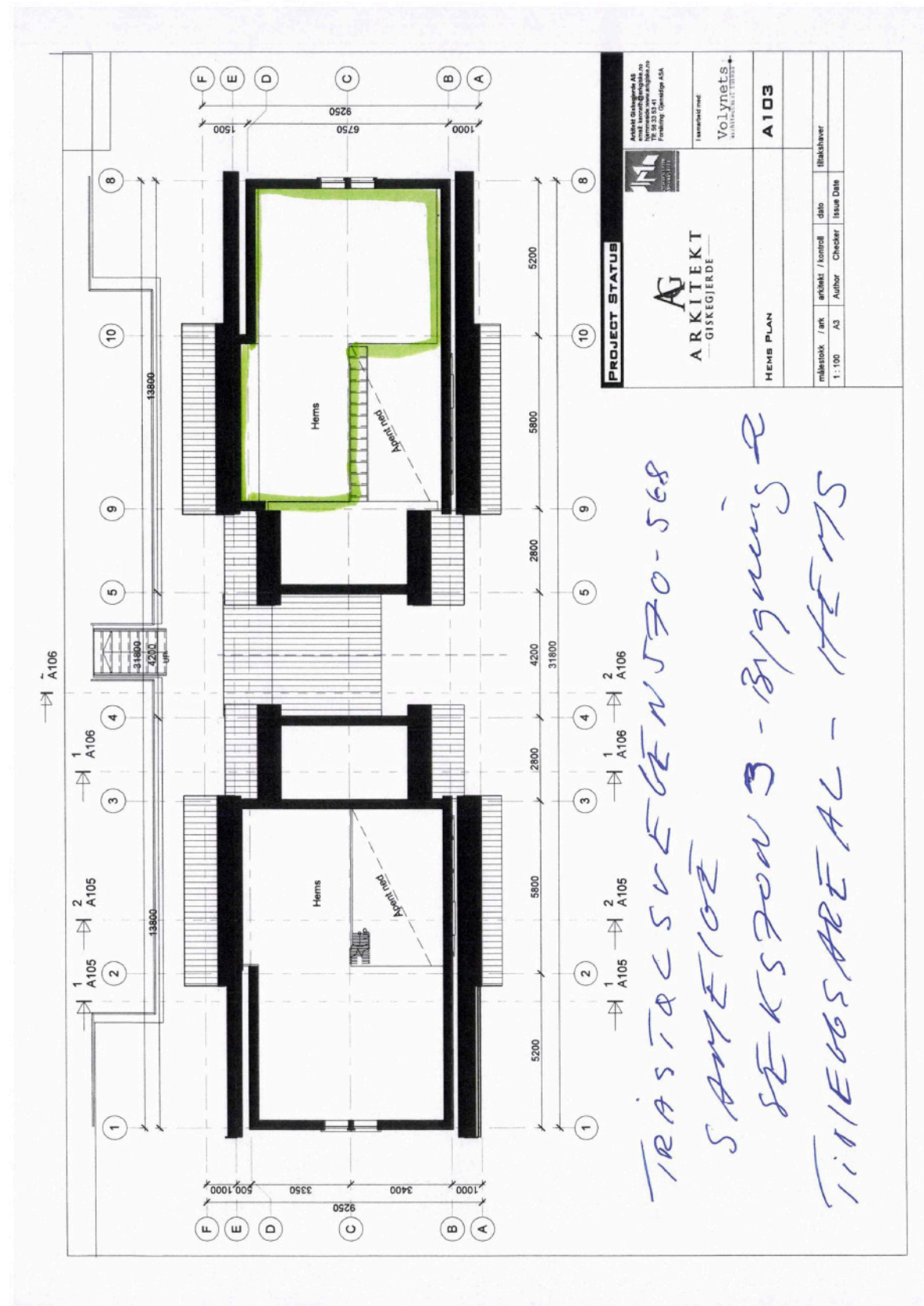


Attestert kopi av dok.nr. 2017/773364/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:17

Side 9 av 12



TRÅSTØLSVEGEN 570-568
SAMFELGE
SEKSTON 3
BYGNING 2





Attestert kopi av dok.nr. 2017/773364/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-06 12:17

Side 12 av 12



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

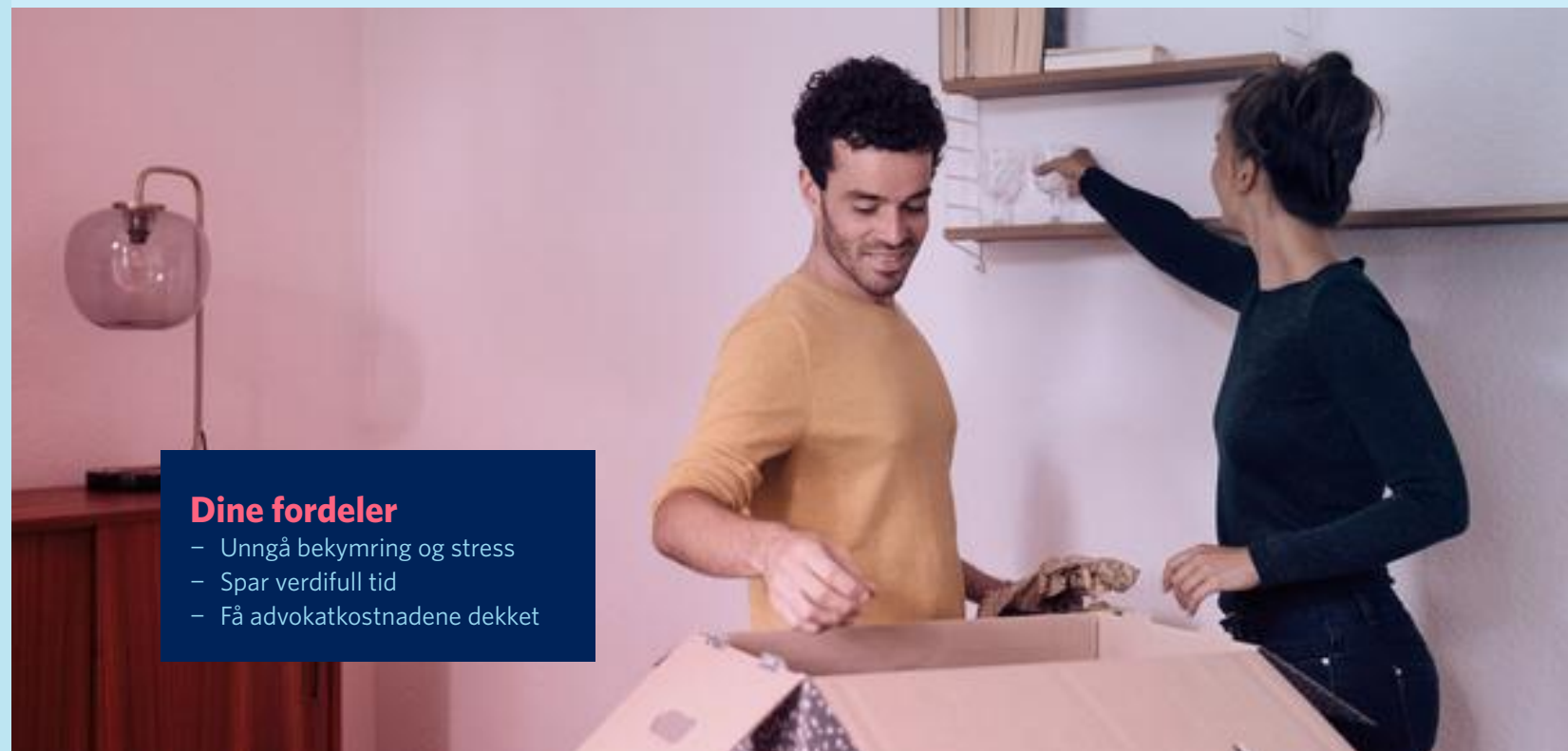
5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

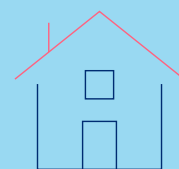
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILER 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Tråstølsvegen 576, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 55, bnr. 59, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260168
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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 budforhøyerelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For 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

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.

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.

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

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

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



proaktiv.no



Anders Brendehaug Østlie

Eiendomsmeglerfullmektig
991 51 165
abo@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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