

PROAKTIV

Gode kvaliteter, nærhet til
skiløype og 12 sengeplasser

Nydelig
fritidsbolig
i Tråstølen

TRÅSTØLSVEGEN 405





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

- **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
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TRÅSTØLEN

Fantastisk fritidsbolig med strålende beliggenhet i Tråstølen. Gode kvaliteter, stor terrasse og 12 sengeplasser.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 59, bnr. 103, i Voss kommune

Prisantydning: 9.500.000,-

Omkostninger: 238.590,-

Totalpris: 9.738.590,-

Kommunale avgifter: 10.716,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 3/2

BRA: 107 m²

BRA-i: 100 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i innkjørsel med plass til flere biler med elbil lader montert på hyttevegg. Det er også laget til med parkering nede ved veien, til opplysning ligger litt av denne utenfor tomtegrensen.

Tomt: 885.7 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Boligen i bilder
38	43	46	51
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
52	74	80	97
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Planopplysninger	Velforening
119			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



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.

Voss

Vangsgata 16, Voss

Tlf.: +47 982 39 656

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.

Proaktiv elsker Voss! Velkommen!



VOSS RESORT

Kommune: Voss / Område: Tråstølen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tråstølsvegen 405 ligger fantastisk fint plassert i helårsdestinasjonen Voss Resort. Fritidsboligen ligger sentralt til i skianlegget med kort vei til skiløypene og nydelig panoramautsikt. 6 km til Voss sentrum og ellers kort vei til dagligvarebutikker i Skulestadmo. Fritidsboligen har meget enkel adkomst, og det er muligheter for parkering like utenfor ytterdøren.

Området passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen om det er på ski eller til fots. Rett utenfor døren har du et av Norges beste skianlegg, og med ekspressheisen kommer man fra 300 til 860 moh på 5 minutt. Her kan man boltre seg i 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, i tillegg til 3 barnetrek. Man har også helt utrolige off-piste muligheter, samt en stor terrengpark. Forholdene er perfekt tilrettelagt for skileik for de minste, og utfordringer for de mer kvalifiserte.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 44 min 🚗
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	11 min 🚗 6.7 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	13 min 🚗 8.1 km
🚆 Trodo Linje 950, 964	5 min 🚗 3.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	9 min 🚗 5.5 km
Rema 1000 Skulestadmo	10 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	11 min 🚗
🏪 Vitusapotek Vossevangen	10 min 🚗

SPORT

⚽ Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	8 min 🚗 5 km
⚽ Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚗 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	7 min 🚗
🚗 Extra Skulestadmo	9 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



På toppen finner man også meget gode muligheter for langrenn. Langrennsløypene er lett tilgjengelig og strekker seg 18 km med preparerte spor for både klassisk skigåing og skøyting. Det er lett adkomst til løypene med heis eller gondol. Skulle ikke dette være nok, ligger Voss ski- og tursenter 15 minutter unna med et imponerende langrenns-eldorado for store og små, samt lysløype og rulleskibane.

Den nye toppstasjonen har også Voss sin største restaurant

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

og afterski. Hangurstoppen Restaurant har 450 sitteplasser fordelt på to etasjer. Her får du servert hjemmelaget mat av lokale råvarer. Menyen er prega av det enkle og rustikke, med gode smaker så her er mye å glede seg til. Store vindusflater i restauranten gir nydelige utsiktsforhold i allslags vær! Ett stort uteområde innbyr til lunsj og afterski i solen, bør oppleves! Voss Resort har flere afterskimuligheter i skisesongen; "Ittepaoski" med fokus på "lounge", god mat og drikke på Hangrustoppen Restaurant, samt afterski i legendariske SkiBarBula i Bavallstunet.

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

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

AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 40 min



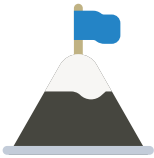
Ellers har Voss et godt kulturtilbud og et aktiv uteliv. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, koselige kafeer og serveringsteder og kino. Er man glad i å bade så er Vossabadet åpent hver dag hele året, veldig populært for både store og små. Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, terrengsykling, vindtunnel, bading i elv og vann, utebasseng, treningssenter, festivaler samt mangfold av luftsportsaktiviteter.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et området som består av fritidsboliger og skianlegg.

HØYDE OVER HAVET

458 m



VINTERSPORT

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



AKTIVITETER

Voss Rafting	9 min
Voss Vind	10 min
Minigolf	11 min
Nye Hangursbanen	11 min
Voss folkemuseum	10 min
Voss kino	11 min
Voss Bowling	12 min
Voss Fotballgolf	13 min



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

VELKOMMEN TIL TRÅSTØLSVEGEN 405

Innhold

Meget fin og gjennomført fritidsbolig med god planløsning og fine kvaliteter. Hytten har i alt 12 sengeplasser, varme i alle gulv i 1etasje og stor terrasse. Her kan du kjøre helt frem med parkeringsmuligheter til flere biler like utenfor hytten. Inngangspartiet ligger på baksiden med et praktisk takoverbygg som hindrer at snø legger seg helt inntil ytterdøren. Innenfor ytterdøren kommer en inn i en hyggelig og flisebelagt entre med plass til garderobeløsninger og oppbevaring. Videre kommer en til en svært romslig stue som ligger i en åpen løsning mot kjøkkenet. I stuen er det høyt under taket som gir en deilig og luftig romfølelse og en dekorativ vedovn som er super å fyre opp i på kalde dager eller for kosen sin del. Stuen gir mange muligheter til møblering etter eget ønske, med god plass til sittegruppe, spisebord ol. i flere soner. Fra stuen er det og utgang til terrassen. Kjøkkenet er utført i mørke profilerte fronter, lys benkeplate og integrerte hvitevarer. Her er godt med skap- og benkeplass, samt vinduer i front som gir mye naturlig lys og en fin utsikt. I denne etasjen finner en to gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning, hvorav hovedsoverommet også har tilgang til eget privat bad. Badet til hovedsoverommet er helfliset med lyse fliser og innredet med dusjhjørne med glassdører, servant med skuffeseksjon, speil og vegghengt toalett. Ute i entreen ligger hyttens 2. baderom med samme kvaliteter som bad 1. Her er i tillegg inngang til et praktisk vaske-/teknisk rom. Det er også en innvendig bod i gangen.

Opp en etasje er en meget hyggelig, praktisk og godt ytnyttet hems. Her er et hemsrom som fungerer utmerket som ekstra stue el, det er laget til med i alt 4 soveplasser langs knevegg, i tillegg er det to separate rom innredet med 2 sengeplasser på hvert rom. Utenfor hytten har en en stor terrasse som strekker seg rundt alle 4 sidene av hytten hvor en kan nyte utsikten, været og hyggelig selskap. Her er laget til med utestue som er innredet med en deilig jacuzzi og en skibod i bakkant.

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 132 kvm

Skibod
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.

INNGANGSPARTI

Inngangsparti på baksiden av hytten med praktisk takoverbygg



ENTRE/GANG

Entre med fliser på gulvet og god plass til garderobeløsning



Ikke målbare arealer

3 hemsrom. takhøyde 1,89 meter, det vil si ikke målbart areal.
Gulvareal 56 kvm

Standard

Hytten har gjennomgående fin og høy standard hvor gulvene er belagt med limte vinylstaver og flis. Veggene og himlingen er kledd med trepane, mens bad har fliser på gulv og vegger, med panel i himling.
Kjøkken med mørke profilerte fronter, lys benkeplate og integrerte hvitevarer.

Oppvarming

Vedovn i stue, varme i alle gulv i hovedetasjen.

Info strømforbruk

ca. 16.000kwh

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 riktige. 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

STUE/KJØKKEN

Svært romslig stue med høyt under taket og åpen løsning mot kjøkkenet







STUE

Stuen kan enkelt møbleres med spisebord og sittegrupper i flere soner. I stuen er en dekorativ vedovn og utgang til terrasse.



KJØKKEN

Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass, integrete hvitevarer og utsikt.





LEKKERT UTFØRT MED
MØRKE FRONTER OG LYS
BENKEPLATE

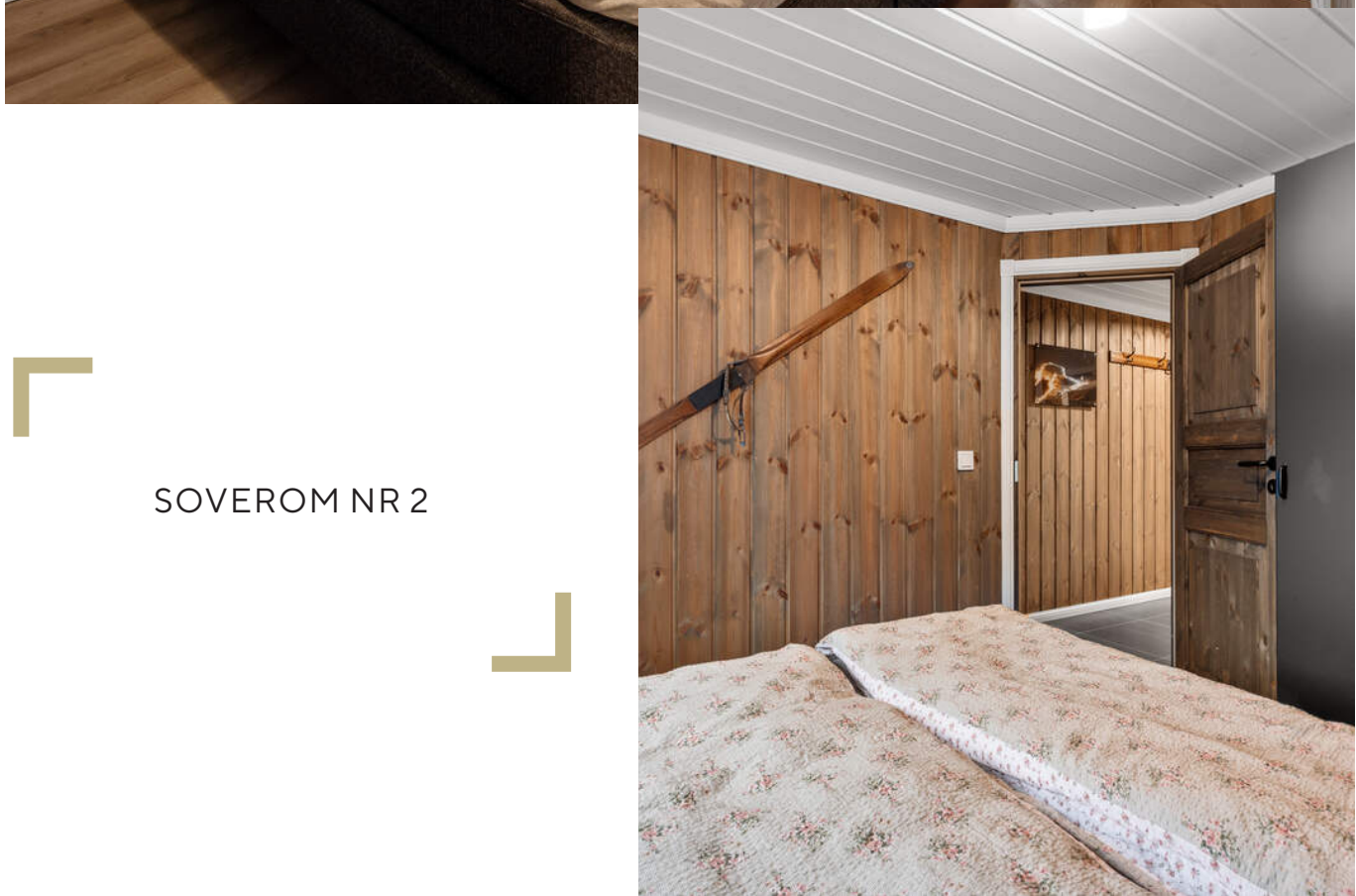




HOVEDSOVEROM

Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobe. Fra hovedsoverommet har en tilgang til eget privat bad.





SOVEROM NR 2



BAD NR 2

Fint helfliset bad med inngang til vaskerom. Badet er innredet med dusjhjørne, servant med skuffeseksjon og veggghengt toalett





VASKEROM

Innenfor badet ligger vaskerom/teknisk rom.



BOD

HEMS

Hyggelig, praktisk og godt utnyttet hems.





HEMS

Hems kan fungere som ekstra stue, og det er laget til med oppbevaring og 4 ekstra soveplasser langs knevegg.



SOVEPLASSER

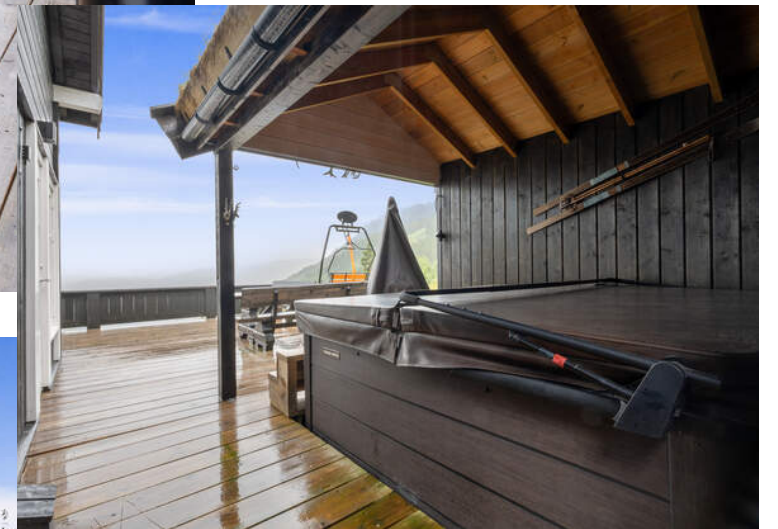
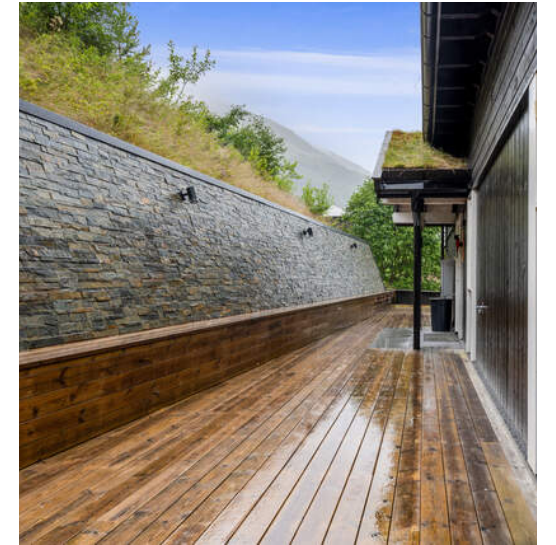
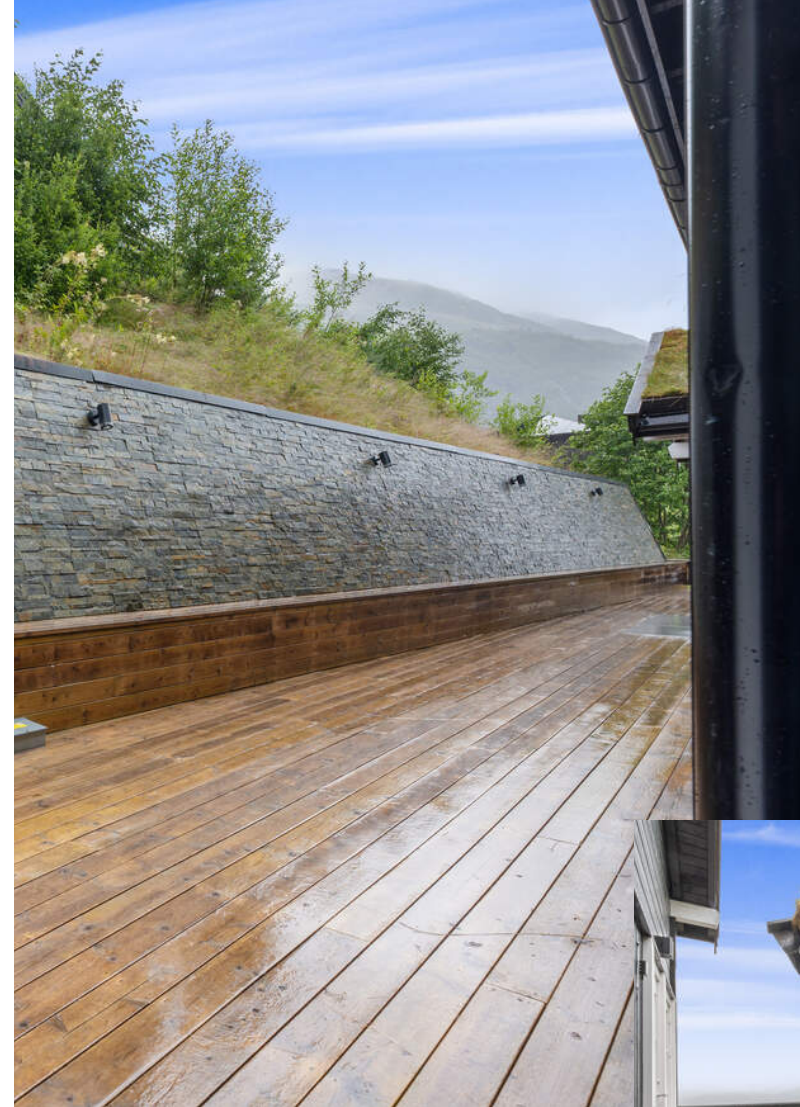
På hemsen er det laget til med to separate rom, innredet med to sengeplasser på hvert rom.





TERRASSE OG UTEOMRÅDE

Terrassen strekker seg rundt hele hytten og det er laget til med utesone med jacuzzi og en praktisk skibod. Fra terrassen kan en nyte utsikten og solen sammen med venner og familie.



SKIBOD

Utvendig skibod med mye god plass til oppbevaring



TEKNISK GJENNOMGANG

TRÅSTØLSVEGEN 405

Parkering

Parkering i innkjørsel med plass til flere biler med elbil lader montert på hyttevegg. Det er også laget til med parkering nede ved veien, til opplysning ligger litt av denne utenfor tomtegrensen.

Tomtestørrelse

885 m²

Beskrivelse av tomt

Delvis opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, terrasse rundt hele hytten og mur i bankant ellers naturtomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Det er sprengsteinsfylling opparbeidet i 2018.
Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate som fundament.
Det er natursteinsmur.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2018 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2018 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Taket er tekket med torv og besikket fra bakkenivå
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Takrenner og nedløp er av metall
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra

byggeår og har stående/liggjande bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er isolert stålpipeline og vedovn inne i boligen.

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, 9 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Ytterdører:
Terrassegulvet er lagt helt opp til eller i flukt med underkant av dørkarm/terskel til terrassedør. Det mangler foreskrevet klaring og fall ut fra døren.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



RIKELIG MED PARKERING
I TUN OG
BILOPPSTILLINGSPLASS



Utvendig > Andre utvendige forhold:
Skader/knuste i fliser og skade i fuger.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Overflater, vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (vedvask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (4,8 kvm) > Overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (4,8 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

At eiendommen er beliggende innenfor et aktsomhetsområde for både jord-/flomskred og snøskred, betyr at en må utvise generell aktsomhet.
Slike karttreff er vanlige iforbindelse med fritidsboliger i fjell- og skrålendende strøk.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder 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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

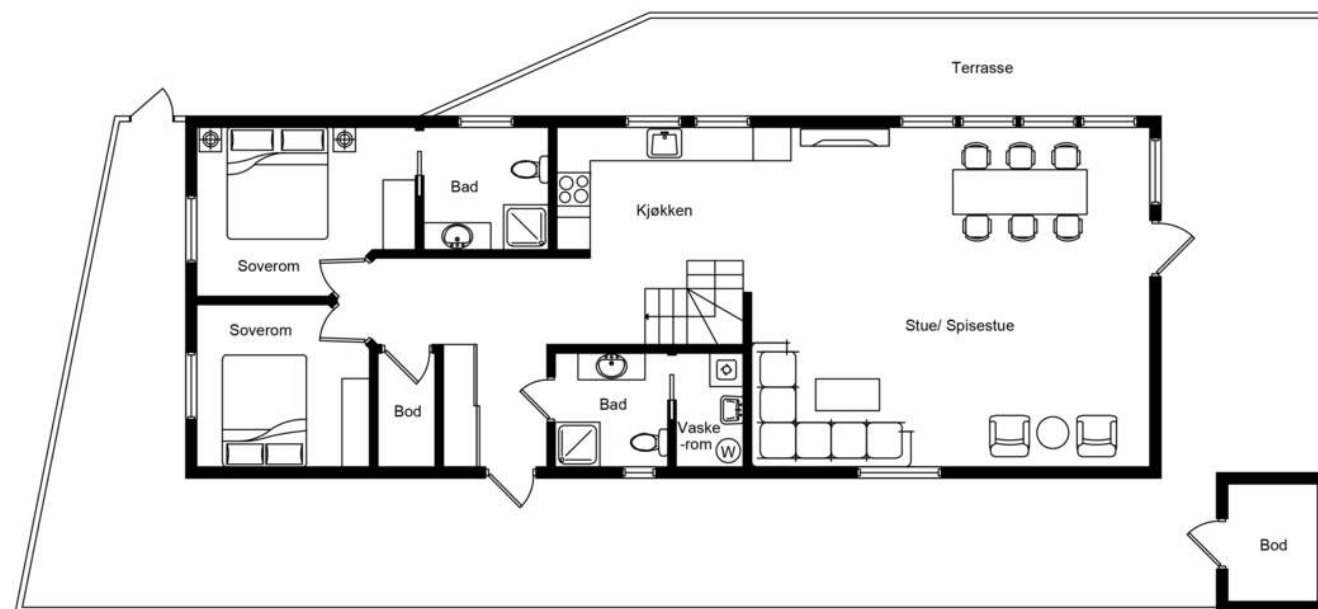
Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 13. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

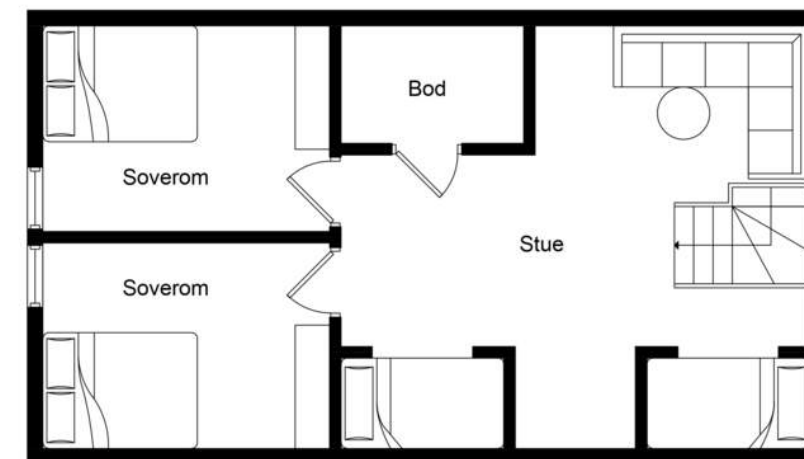
Lagt ut strøm til boblebad og billader 2019.
Gjenstår små detaljer på skiboden, som ikke er bygget ferdig.
Det er lagt radonsperre og brønn under hytten. Har bilde dokumentert hele byggeprosessen, og samlet dokumentasjon i boligmappa.no

PLANTEGNINGER

Tråstølsvegen 405 - 1. Etasje



Tråstølsvegen 405 - 2. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

885 m²

Beskrivelse av tomt

Delvis opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, terrasse rundt hele hytten og mur i bankkant, ellers naturtomt

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring
Polisenummer21392934

Formuesverdi primær

2.587.500,- for 2024

Info kommunale avgifter

Vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Prognose for kommunale avgifter for 2026 ligger på kr. 11.257,-. I tillegg kommer kostnad til renovasjon.

Kommunale avgifter

10.716,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening, Tråstølen Hytteeigarlag. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Planlagt årsmøte i september, hvor evt. velavgift kan bli justert. Se for øvrig vedtekter, regnskap ol. vedlagt i salgsoppgaven.

Årlig velavgift

8.000,-

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 10 000 000, 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 husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.02.2018. 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, 26. februar 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/59/103:
19.03.2014 - Dokumentnr: 228323 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 228323 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
Rett til å tilkoble og anlegge infrastruktur, herunder rør til vann og kloakk, ledninger til telefon, strøm, fibernett etc.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 228323 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Rett til å tilkoble og anlegge infrastruktur, herunder rør til vann og kloakk, ledninger til telefon, strøm, fibernett etc.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 228323 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

05.03.2014 - Dokumentnr: 184660 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75

01.01.2020 - Dokumentnr: 1387544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:59 Bnr:103

19.03.2014 - Dokumentnr: 228323 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 228323 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om strøm- og fiberanlegg.
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-frittliggende iht. reguleringsplan Tråstølen. 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 som dekkes via velforening. 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

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Eiendommen kan leies ut privat eller via Voss Resort om ønskelig.

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

Fredag, 21. august 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 500 000,00 (Prisantydning)

9 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

237 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

238 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
256 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 738 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 756 490,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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 overtagelse 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. Rekvisjon 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 nettannonsen 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 budkjema 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/boligkjooper/>.

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. Hytten selges i utgangspunktet med alt av inventar slik den fremstår på visning foruten:

- Dyner og puter som ligger på sengene.
- Reinsdyrskinn som henger på veggen oppe.
- Gammel sekk som henger på veggen i stuen.
- Bilder som henger på veggen i stuen i kroken mot peisen. Kan og ta med resterende bilder.
- 2 par ski og skistativ som henger i skibod.
- Tråstølheis som står på terrassen.
- Overvåkningskamera

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Eier

Jim Tony Hellesøy
Ingrid Prestvold

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. 95 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 300,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 8 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 345.

Totale kostnader kr. 81 735.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris

vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. 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: Søderberg & 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.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO

 VOSS kommune

 gnr. 59, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 13.08.2026

Rapportdato: 20.08.2026

Oppdragsnr.: 18970-2190

Eiendomsverdi ref nr: BO1649

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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



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

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

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

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (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 byggregler 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 fuktsøk.

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (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, rektverk, 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
- løspøre 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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 3 av 22

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



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 bygningssakkyndige 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

Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 4 av 22

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig som er oppført i 2018
Eigar har hatt boligen siden byggeår

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med torv og besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Har ikke fått kontrollert takvinkel gjennom f. eks tegninger eller annen dokumentasjon, slik at eg ikke får kontrollert om det er krav til snøfangere
Bygningen har sperrtak tekka med torv. Tak med torv har en naturlig ru overflate som holder godt på snøen, men ved brattere takvinkler (vanligvis over ca. 35 grader) og i milde perioder kan det oppstå fare for ukontrollerte snø- og isras. Ifølge Byggt teknisk forskrift (TEK17 § 10-3) skal tak som har slikt fall at snø kan rase, sikres med snøfangere eller annen sikring der det er fare for at snø og is kan skade personer, dyr eller eiendom, slik som over inngangspartier, gangveier og oppholdsarealer. En torvholdstokk er primært til for å holde på jordmassen og regnes ikke alltid som tilstrekkelig snøsikring på bratte tak. Huseier har ansvaret for å sikre mot ras for å unngå skade på liv og eiendom
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående/liggjande bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Det fliser ved ytterdør

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med limte vinylstaver og flis.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Veggene og himlingen er kledd med trepanel.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er isolert stålpipeline og vedovn inne i boligen.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er beisa fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad (4,3 kvm)
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger

ferdigattest
Våtrommet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 13 - 15 mm/m.
Fall fra dør mot gang 0 mm/m og fall fra dør mot bod/teknisk rom 8 mm/m
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang vis a vis dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 2 (4,8 kvm)
Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.
Våtrommet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 24 - 26 mm/m
Fall fra dør 1 mm/m og golv like utenfor dusjone 1 mm/m
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 11 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang vis a vis dusjsoen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Fliser på vegg ved koketopp
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon, elektrisk avtrekk i vegg på bad, ventilator på kjøkken og spalteventil i overkarm vindu
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Det er en 194 liters varmtvannstank av merke OSO og er montert i bod/teknisk
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.

Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 5 av 22

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Det er sprengsteinsfylling opparbeidet i 2018.
Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate som fundament.
Det er natursteinsmur.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2018 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2018 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Badstue er omgjort til bod/teknisk

Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 6 av 22

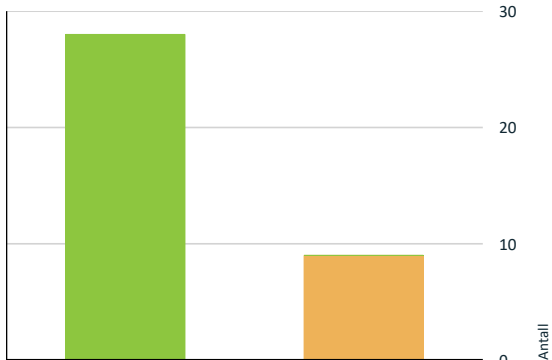
Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



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.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

🔴 TG 2	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
🔴	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
🔴	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Overflater, vegger og himling	Gå til side
🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Overflater gulv	Gå til side
🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Ventilasjon	Gå til side
🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (4,8 kvm) > Overflater gulv	Gå til side
🔴	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (4,8 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠️ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. [Gå til side](#)
- ⚠️ At eiendommen er beliggende innenfor et aktsomhetsområde for både jord-/flomskred og snøskred, betyr at en må utvise generell aktsomhet. Slike karttreff er vanlige iforbindelse med fritidsboliger i fjell- og skrålendende strøk.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 7 av 22

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv og besøktet fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 8 av 22

Takrenner og nedløp er av metall.

Har ikke fått kontrollert takvinkel gjennom f. eks tegninger eller annen dokumentasjon, slik at eg ikke får kontrollert om det er krav til snøfangere

Bygningen har sperrtak tekka med torv. Tak med torv har en naturlig ru overflate som holder godt på snøen, men ved brattere takvinkler (vanligvis over ca. 35 grader) og i milde perioder kan det oppstå fare for ukontrollerte snø- og isras. Ifølge Byggt teknisk forskrift (TEK17 § 10-3) skal tak som har slikt fall at snø kan rase, sikres med snøfangere eller annen sikring der det er fare for at snø og is kan skade personer, dyr eller eiendom, slik som over inngangspartier, gangveier og oppholdsarealer. En torvholdstokk er primært til for å holde på jordmassen og regnes ikke alltid som tilstrekkelig snøsikring på bratte tak. Huseier har ansvaret for å sikre mot ras for å unngå skade på liv og eiendom

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående/liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Terrassegulvet er lagt helt opp til eller i flukt med underkant av dørkarm/terskel til terrassedør. Det mangler foreskrevet klaring og fall ut fra døren

Konsekvens/tiltak

- Manglende klaring øker risikoen betraktelig for at regnvann, smeltevann og snø samler seg mot dørkarmen. Dette kan føre til fuktoppsuging i treverk, noe som gir overhengende fare for råte- og soppskader i dørkarm, terskel og omliggende konstruksjoner i ytterveggen

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det fliser ved ytterdør

Vurdering av avvik:

- Skader/knuste i fliser og skade i fuger

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med limte vinylstaver og flis.

På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingen er kledd med trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipes og vedovn inne i boligen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 9 av 22

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Innvendige dører er beisa fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest

1. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 13 - 15 mm/m.

Fall fra dør mot gang 0 mm/m og fall fra dør mot bod/teknisk rom 8 mm/m

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsdagspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.



Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 10 av 22

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



1. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang vis a vis dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



1. ETASJE > BAD 2 (4,8 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

1. ETASJE > BAD 2 (4,8 KVM)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1. ETASJE > BAD 2 (4,8 KVM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD 2 (4,8 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 24 - 26 mm/m
Fall fra dør 1 mm/m og golv like utenfor dusjone 1 mm/m

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 11 av 22

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD 2 (4,8 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 11 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



1. ETASJE > BAD 2 (4,8 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD 2 (4,8 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD 2 (4,8 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang vis a vis dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (54,3 KVM)

Oppdragsnr.: 18970-2190

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 12 av 22

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.

Fliser på vegg ved koketopp

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.



Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (54,3 KVM)

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon, elektrisk avtrekk i vegg på bad, ventilator på kjøkken og spalteventil i overkarm vindu
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

1 TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 194 liters varmtvannstank av merke OSO og er montert i bod/teknisk

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

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
 - b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
 - c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
 - d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
 - e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
- Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

1 TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Det er sprengsteinsfylling opparbeidet i 2018.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate som fundament.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



1 TG 1 Terrenghold

Vurdering av avvik:

- At eiendommen er beliggende innenfor et aktsomhetsområde for både jord-/flomskred og snøskred, betyr at en må utvise generell aktsomhet. Slike karttreff er vanlige iforbindelse med fritidsboliger i fjell- og skrålendende strøk.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2018 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2018 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- At eiendommen er beliggende innenfor et aktsomhetsområde for både jord-/flomskred og snøskred, betyr at en må utvise generell aktsomhet. Slike karttreff er vanlige iforbindelse med fritidsboliger i fjell- og skrålendende strøk.

Konsekvens/tiltak

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Bygninger på eiendommen

Skibod



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Skibod oppført i 2018 i lett bindingsverk på støpt plate mot grunn. Bygget har sperrtak som er tekka med torv og utvendig stående kledning som er beisa. Innvendig har boden panel på vegger og tak, fliser på golv, samt opplegg for strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



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

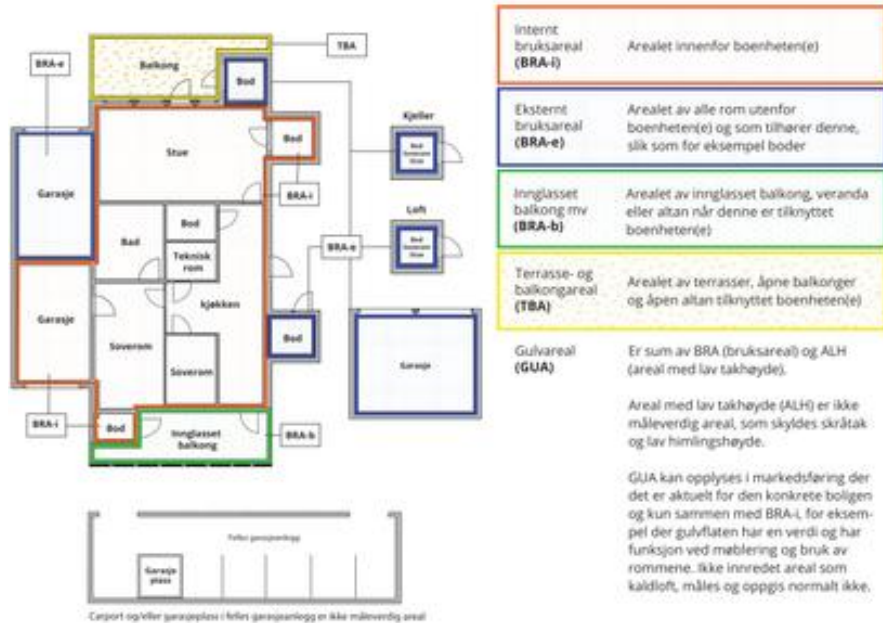
Hva er måleverdig areal?

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	100			100	132		100
Hems						56	56
SUM	100				132	56	156
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang (4,7 kvm), stue/kjøkken (54,3 kvm), bod/teknisk (2,4 kvm), bod (2,1 kvm), bad (4,3 kvm), bad 2 (4,8 kvm), soverom (8,4 kvm), soverom 2 (10,2 kvm), entré (4,5 kvm)		
Hems	3 hemsrom. takhøgde 1,89 metet det vil sei ikke målbart areal		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Badstue er omgjort til bod/teknisk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Skibod

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

Romfordeling

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

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	59	103		0	885.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tråstølsvegen 405							
Hjemmelshaver Prestvold Ingrid, Hellesøy Jim Tony							

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligg i etablert hytteområde med god utsikt og gode solforhold
Avstand til Voss sentrum er 6 km.
Kort veg til kjøpesenter i Skulestadmo.
Pliktig medlemskap i Tråstølen Hytteeigarlag

Adkomstvei

Offentleg og privat.
Gatelys langs veg
Privat veg som er stengt med automatisk bom
Det er asfaltert veg opp til boligen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	21392934			
Kommentar				

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.08.2016		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.02.2018		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO
Gnr 59 - Bnr 103
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



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.

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tråstølsvegen 405

Tråstølsvegen 405

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.

Dette er en hytte som har vært benyttet til privat bruk av familien siden den var ny.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 21392934

Informasjon om selger

Selger

Hellesøy, Jim Tony

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

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

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

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

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

2019

Side 2



10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt ut strøm til boblebad og billader

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bergen Installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

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



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?
Ikke relevant for denne boligen.

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?
Ikke relevant for denne boligen.

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?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

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:

Gjenstår små detaljer på skiboden, som ikke er bygget ferdig.
Det er lagt radonsperre og brønn under hytten. Har bilde dokumentert hele byggeprosessen, og samlet dokumentasjon i boligmappa.no

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 36207982

Egenerklæringsskjema

Name

Jim Tony Hellesøy

Date

2026-08-06

Identification



Jim Tony Hellesøy



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 04.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 886 m ²
	KPHensynsonenavn Om910
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 640 m ²
	KPHensynsonenavn Jord og flomskred aktsomhetssone
	KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 886 m ²
	Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

	Delareal 886 m ²
	KPHensynsonenavn Snøskred aktsomhetssone
	KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

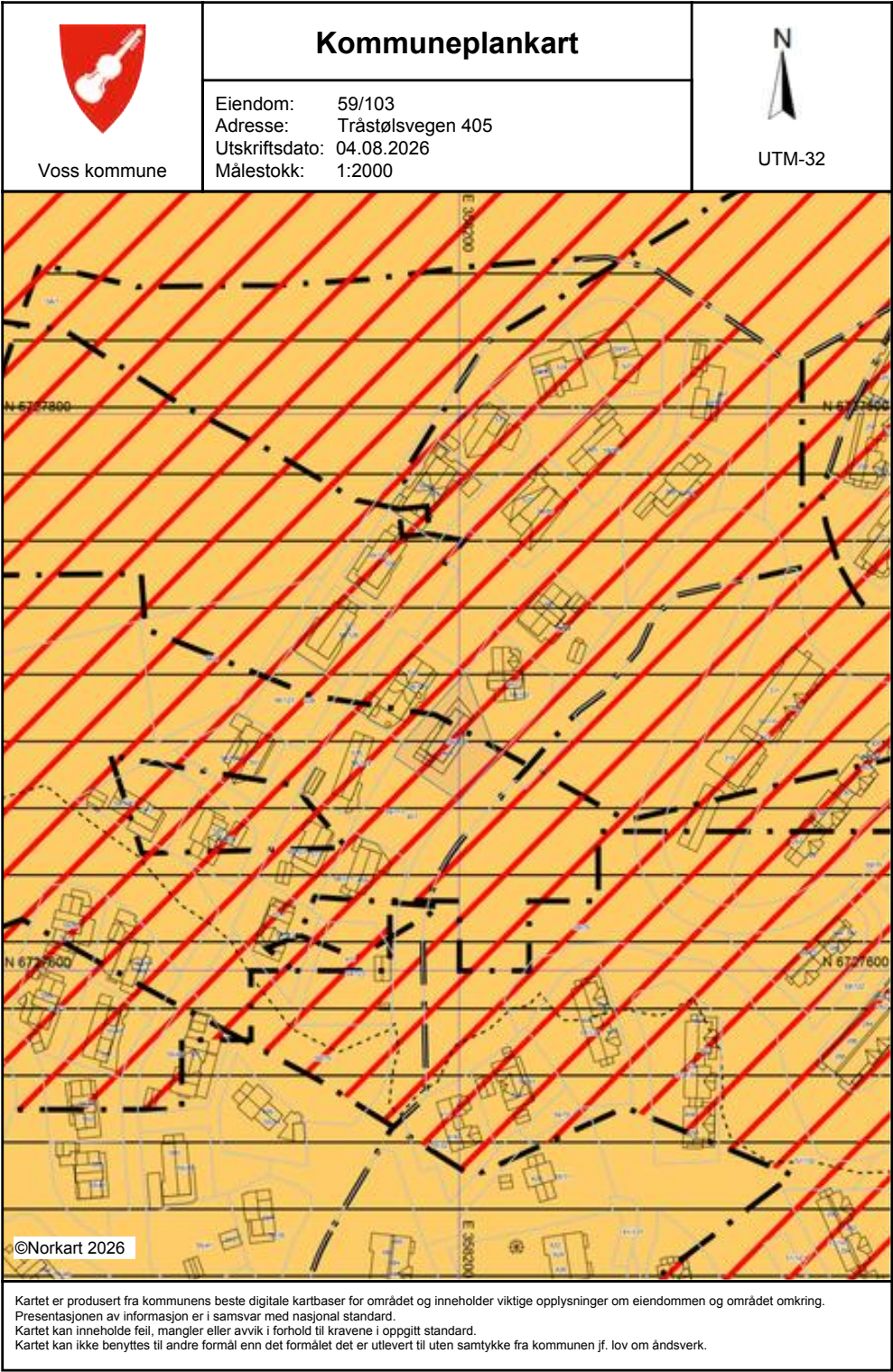
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

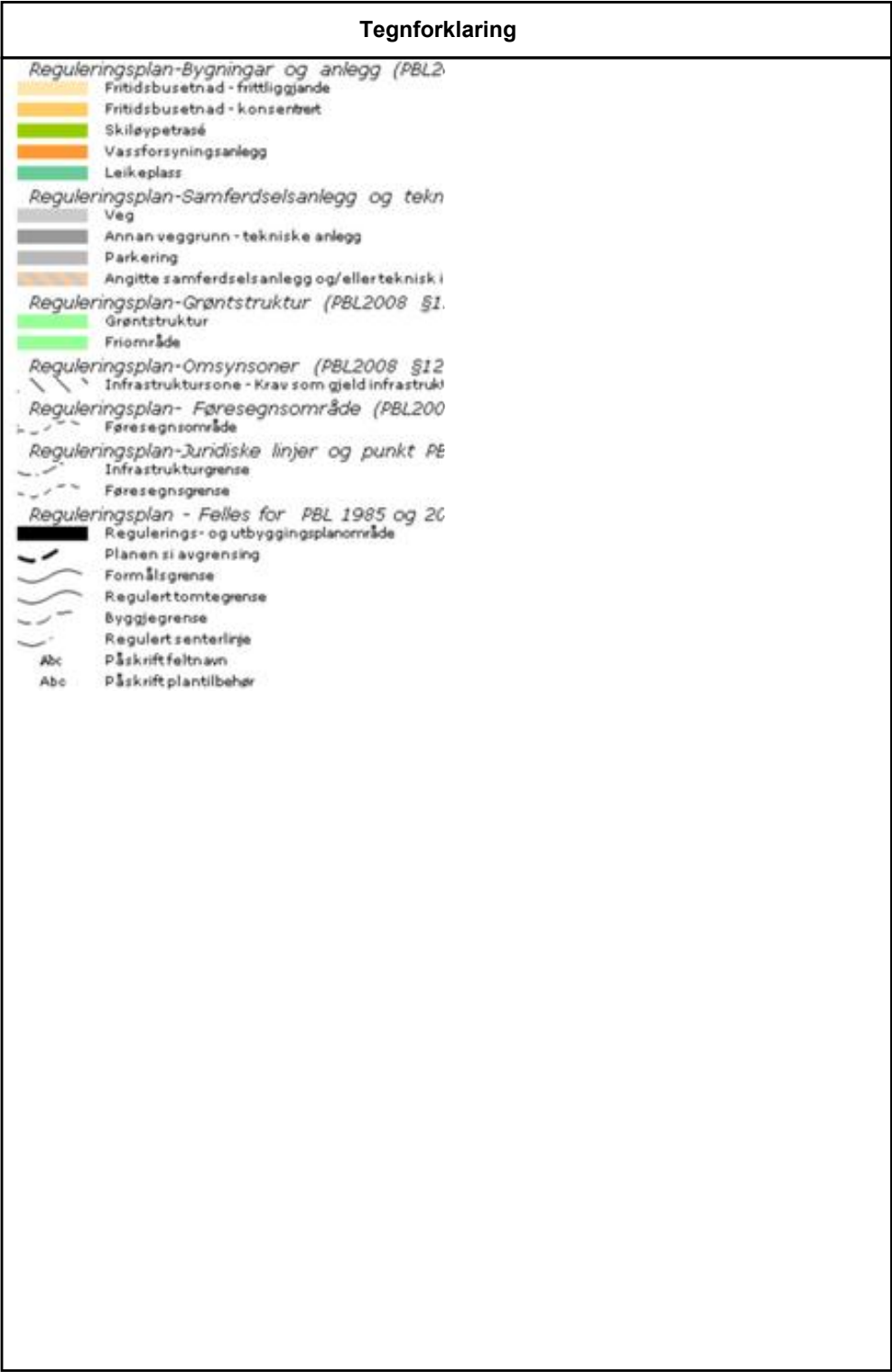
Id	123506023
Navn	Kommunedelplan for Bavallen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1016/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 886 m ²
	Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn F2

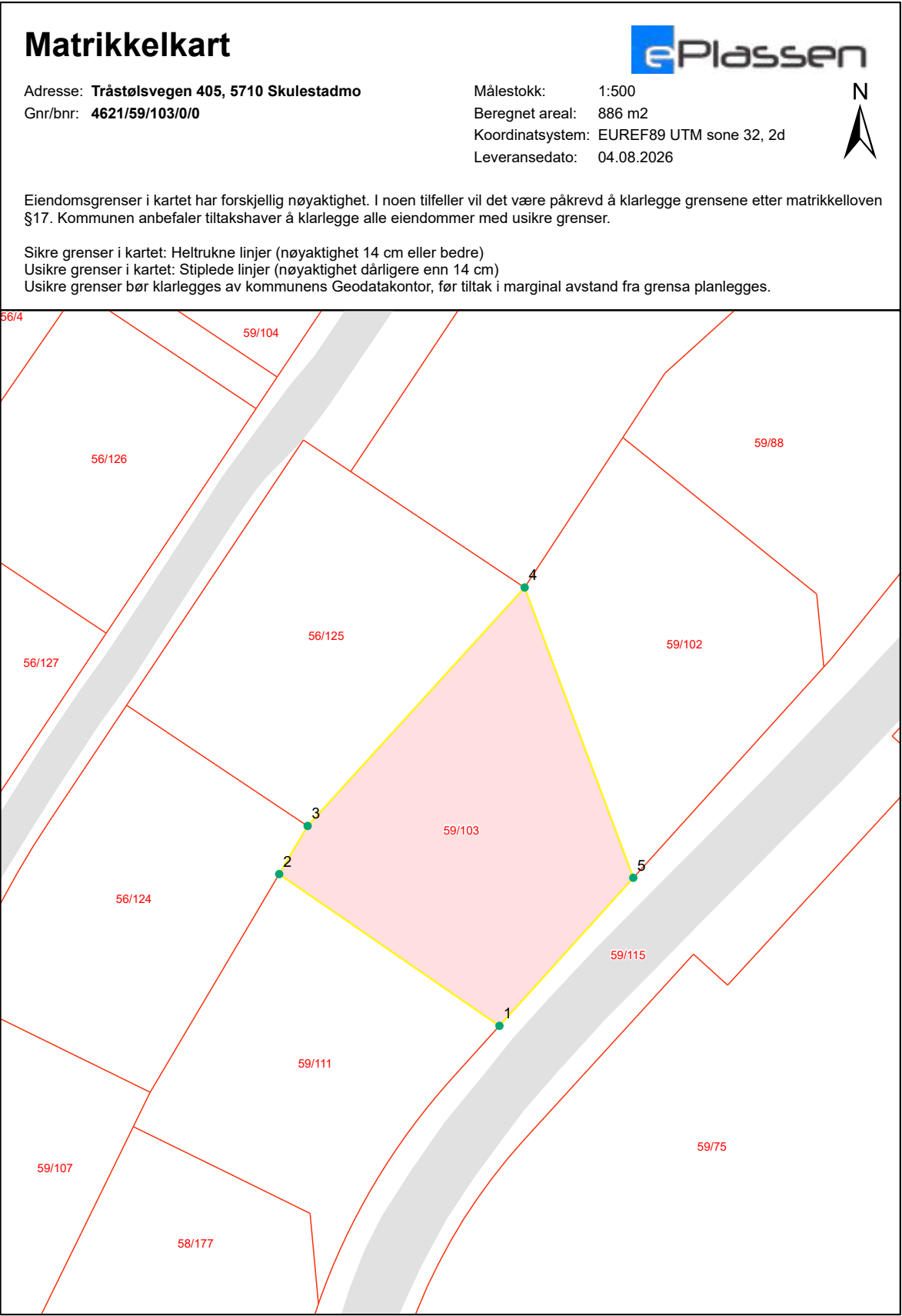
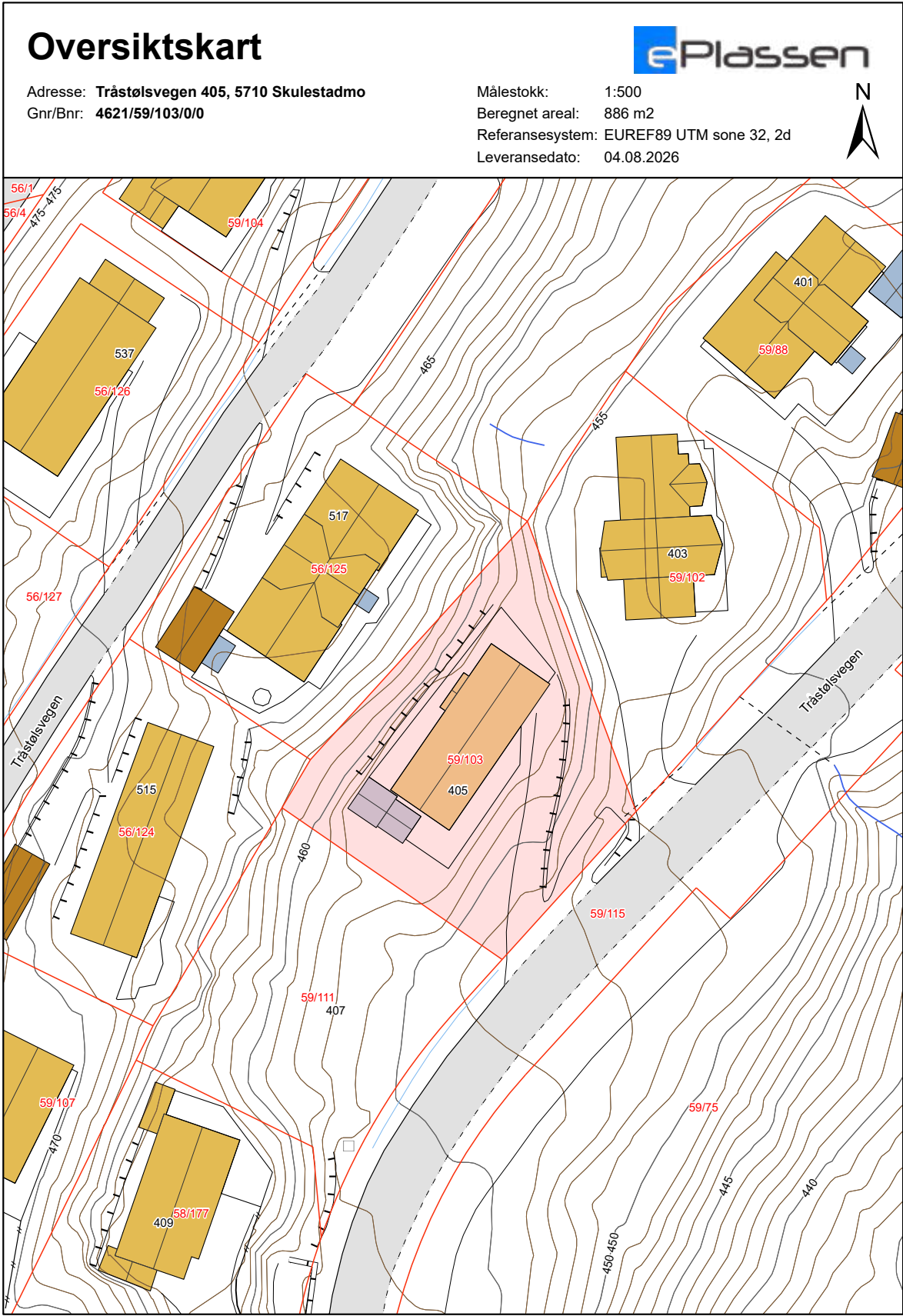
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352015003
Navn	Tråstølen-endring
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7320/Regulerings%c3%b8resegner_sist%20revidert%2014.04.2026.pdf
Delarealer	Delareal 886 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Feltnavn F







Beregnet areal: 886 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Grensepunktrapport

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6727660.93	358199.79	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	28.3	0
2	6727676.95	358176.54	Jordfast stein	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	5.91	0
3	6727682.03	358179.54	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	34.12	0
4	6727707.2	358202.45	Jord	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	32.8	0
5	6727676.56	358213.92	Jordfast stein	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	21.12	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 04.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
17353739	372	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	38

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 04.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tråstølsvegen 405, 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
Ny a kto avløp	723,88 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	942,67 kr
Ny a kto vatn	620,39 kr
Abonnementsgebyr vatn	953,38 kr
Forbruksgebyr vatn	1 340,09 kr
Forbruksgebyr avløp	1 446,42 kr
Ny a kto vatn	670,66 kr
Eigedomsskatt fritid	2 958,99 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Ny a kto avløp	669,61 kr
Leige vassmålar	156,38 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 019,05 kr
Innbetalt a kto vatn	-1 197,52 kr
Innbetalt a kto avløp	-1 292,55 kr
Abonnementsgebyr vatn	881,90 kr
Sum	10 716,02 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt fritid	0%	1409100	3.10	1/1	0 %	4 368,00 kr	2 912,00 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1.5	1168.40	1/1	0 %	1 752,60 kr	1 168,40 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1.5	1286.85	1/1	0 %	1 930,28 kr	1 286,84 kr
Ny a kto avløp	15%	38	29.16	1/1	0 %	1 108,23 kr	738,82 kr
Ny a kto vatn	15%	38	26.23	1/1	0 %	996,80 kr	664,54 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	11 257,40 kr	7 504,92 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 UTLEVERING 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 17/01530-15
Dato 26.02.2018

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest, gbnr 59/103

Vi syner til byggeløyve datert 16.10.2017.

Følgjande foretak har erklært ansvar i saka:			
	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK: Dato		Buen Partner Vest AS	997780388
ANSVPRO: Dato 21.04.2017	Arkitektur, overordna ansvar for prosjektering av bygning, anlegg, tekniske installasjonar, tiltkl 1	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO: Dato 02.08.2017	Konstruksjonssikkerheit, bygningsfysikk, inkl design av hytte, mur og betongarbeider samt flis og våtomsarbeider tiltkl 1	Moen Design AS	985289239
ANSVPRO: Dato 06.08.2017	Grunn og betong, inkl terrengarbeider, tiltkl 1	Hirth Himle Entreprenør AS	896803212
ANSVPRO: Dato 03.08.2017	Sanitæranlegg, tiltkl 1	Nils Aksnes & Co AS	913669559
ANSVUTF: Dato 02.08.2017	Utførelse av innvendige og utvendige tømmerarbeid, inkl flis og våtomsarbeider, tiltkl 1	Buen Partner Vest AS	997780388
ANSVUTF: Dato 06.08.2017	Innmåling og utstikking av tiltak samt grunn og terrengarbeider, tiltkl 1	Hirth Himle Entreprenør AS	896803212
ANSVUTF: Dato 03.08.2017	Sanitæranlegg, tiltkl 1	Nils Aksnes & Co AS	913669559

Tal piper: 1

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

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

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



VOSSkommune

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

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

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

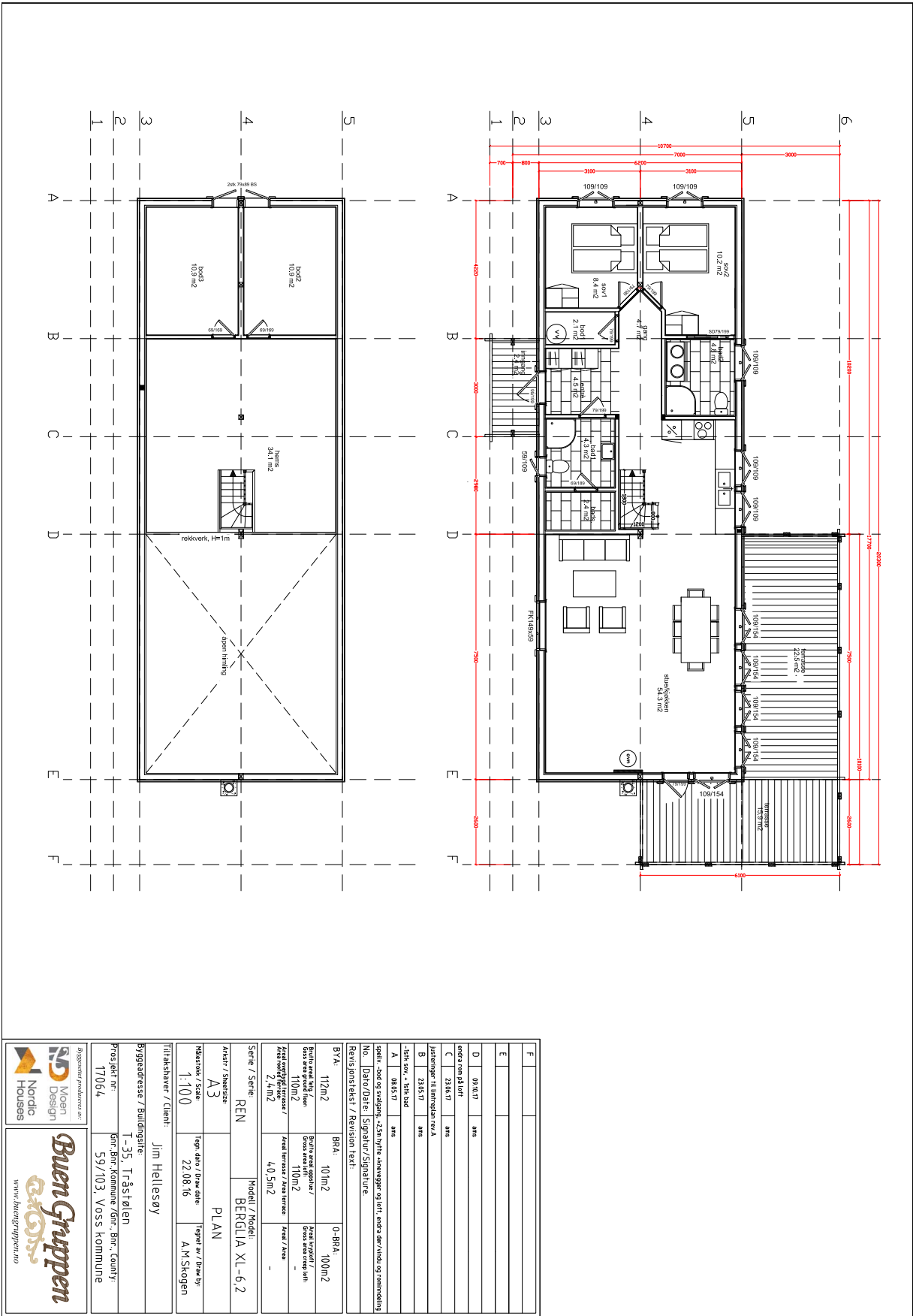
Jonny Rokne

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Thor-Arne Fagervold

Mottakar:
Moen Design AS, Dardan Smaili





Voss kommune
Byggesak

Referanse
18/00396-3

Dato
16.03.2018

Jim Tony Hellesøy
Veslevarden 9
5337 RONG

Stadfesting. Skibu på gbnr 59/103 - Tråstølsvegen 405

Syner til melding om oppført skibu, mottatt 23.02.2018.

Skibu er registrert i matrikkelen med 9m2 bya og er teikna inn i kartet.



Me gjr merksam på at dette berre er ei stadfesting på at bygningane er ført i matrikkelen, ikkje ei godkjenning etter plan- og bygningslova.

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Gunhild Ormbostad Rong

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

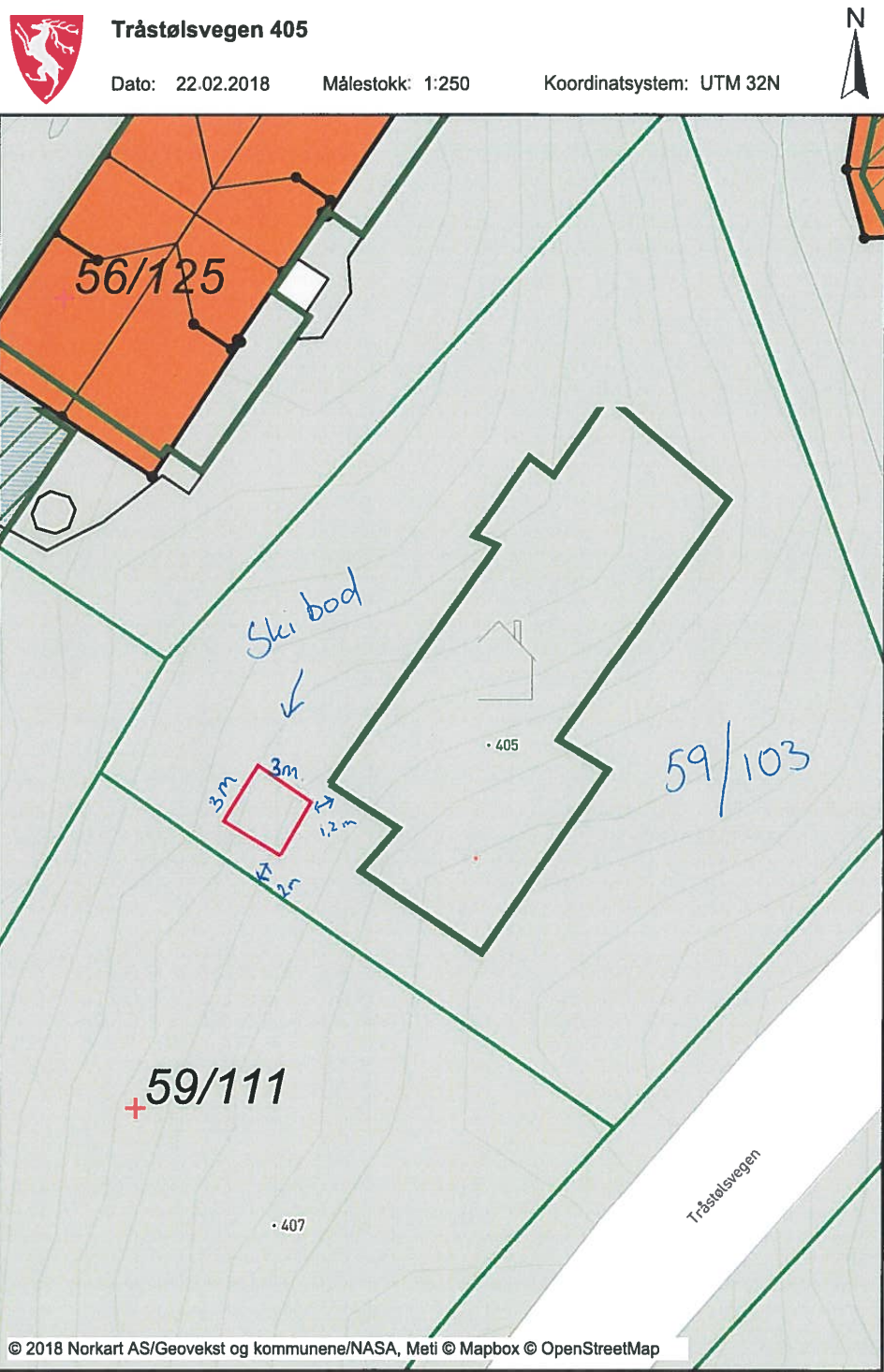
Voss kommune
Uttrågata 9
5701 Voss

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

Foretaksregisteret:
960510542

Bankkonto:
3201 46 70954





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 byggeløyve 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 (asfalskade osv.) er vedkommende bruker selv ansvarlig for å reparere/bekoste.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlatelse 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

Protokoll	
Årsmøte 2025	
Tråstølen Hytteeigarlag	
Org.nr.: 911 647 389	
Sak nr.	Beslutning
1	Godkjenning av Innkalling Innkalling ble godkjent med følgende kommentar: Totalt var 25 stemmeberettigede deltakende på Årsmøte, hvorav 1 med fullmakt. Styreleder Tor Atle Drønen ønsket velkommen og innledet Årsmøte. 1.1 Valg av møteleder Tor Atle Drønen ble valgt som møteleder 1.2 Valg av referent Ann Helen Linge ble valgt til referent 1.3 Valg av personer for underskrift av protokoll Følgende personer ble valgt til å underskrive protokoll: - _Thomas Øyjordsbakken_ - _Unni Thorbjørnsen_
2	Styrets årsberetning 2024-2025 Styrets beretning ble opplest og gjennomgått av møteleder. Vedtak: Styrets beretning ble enstemmig godkjent av årsmøte
3	Vegavtale Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt enstemmig
4	Årsregnskap 2024-2025 Årsregnskap ble gjennomgått. Oppsummering fra revisor ble opplest. Vedtak: Årsregnskap ble enstemmig godkjent.

5	Budsjett 2025-2026 Budsjett 2023-2024 ble gjennomgått. Forutsetninger lagt til grunn i Budsjett 2025-2026 ble gjennomgått. Vedtak: Budsjett 2024-2025 ble enstemmig godkjent av Årsmøte. Årsavgift satt til NOK 8.000,-.
6	Valg av revisor Knut Inge Sylta har sagt seg villig til å påta seg revisoroppdraget for innværende regnskapsår. Vedtak: Knut Inge Sylta ble enstemmig valgt av Årsmøte.
7	Godtgjøring til styret og revisor Enkelte styremedlemmer har på eget initiativ lagt frem forslag til godtgjørelse til styrets leder og styrets sekretær/økonomiansvarlig for perioden 2022/2023 – etterskuddsvis godtgjørelse. Skriftlig innspill som var lagt ved Årsmøteinnkalling ble gjennomgått. Vedtak Årsmøte godkjente styrets innstilling - o NOK 30.000,- til Styrets leder - o NOK 10.000,- til sekretær/økonomiansvarlig - o Gavekort kr 2 000,- Voss sentrum til Revisor
8	Valg av styret Følgende personer var på valg: - Styrets leder, Tor Atle Drønen - Trond Algrøy – - Nils Paulsen - Valkomiteens innstilling var: - Styrets leder, Tor Atle Drønen (2025-2026) - Styremedlem, Trond Algrøy (2025-2027) - Styremedlem, Nils Paulsen (2025-2027) Vedtak: Følgende personer ble enstemmig valgt av Årsmøte: - Styrets leder, Tor Atle Drønen (2025-2026) - Styremedlem, Trond Algrøy (2025-2027) - Styremedlem, Nils Paulsen (2025-2027) Styret består etter dette av: Styrets leder, Tor Atle Drønen (2025-2026) Styremedlemmer: Trond Algrøy – 2025-2027 Nils Paulsen - 2025-2027 Øyvind Wæhle – 2024-2026 Christel Villanger Håland – 2024-2026 Ann Helen Linge – 2024-2026

9	Valg av valgkomité Valgkomiteen foreslo følgende vedrørende valgkomite: Medlemmer av valgkomite på valg: Valgkomiteens leder Kjersti Hufthammer er på valg Medlem Valgkomiteen Stein Bratland er på valg Vedtak: Følgende person ble enstemmig valgt som valgkomité av Årsmøte: Kjersti Hufthammer (2025-2026) valgkomiteens leder Stein Bratland (2025-2027) Medlemmer valgkomiteen: Kjersti Hufthammer (2025-2026) valgkomiteens leder Stein Bratland (2025-2027) Tomas Øyjordsbakken (2024-2026)
10	Informasjon fra Voss Resort Øyvind Wæhle informerte om status fra Voss Resort.
11	Eventuelt Styret ble utfordret til å se på mulige endringer i vegavtalen som en forberedelse til nye veier som skal inn i avtalen og om det er mulig å få til en differensiering. Dette skal da legges frem ffior årsmøtet neste år.

Bergen 18.9.2025


Thomas Øyjordsbakken


Unni Thorbjørnsen

Tråstølen Hytteeigarlag				
Org.nr. 911 647 389				
Budsjett 2025-2026				
Driftsinntekter	Antall		Pr enhet	Budsjett 2024/2025
	333		8 000	
Inntekter A konto hytteeiere				2 664 000
Voss Resort Fjellheiser				60 000
Sum driftsinntekter				2 724 000
Driftskostnader				
Brøyting/strøing/vedlikehold vei				2 100 000
Godtgjørelse til styret				42 000
Rydding Vegetasjon langs vei				20 000
Skadedyrkontroll				195 000
Gatelys				60 000
Årsmøte				20 000
Forretningsførsel				65 000
Leie Datasystemer (regnskap)				17 000
Forsikring				11 000
Vakthold				30 000
Egenandel flom				150 000
Diverse				30 000
Sum Driftskostnader				2 740 000
Driftsresultat				-16 000

Årsregnskap 2024/2025

Tråstølen Hytteeigarlag

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Org.nr.: 911 647 389

Resultatregnskap			
Tråstølen Hytteeigarlag			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024/2025	2023/2024
Salgsinntekt		2 718 516	2 352 000
Sum driftsinntekter		2 718 516	2 352 000
Lønnskostnad		20 000	44 794
Annen driftskostnad		1 704 553	2 561 381
Sum driftskostnader		1 724 553	2 606 175
Driftsresultat		993 963	-254 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 986	3 902
Annen finansinntekt		3 799	3 161
Annen finanskostnad		2 962	132
Resultat av finansposter		5 823	6 931
Resultat før skattekostnad		999 786	-247 244
Årsresultat	1	999 786	-247 244
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		999 786	-247 244
Sum overføringer		999 786	-247 244

Balanse			
Tråstølen Hytteeigarlag			
Eiendeler	Note	2024/2025	2023/2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		26 964	38 464
Sum fordringer	2	26 964	38 464
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 057 696	1 099 520
Sum omløpsmidler		2 084 660	1 137 984
Sum eiendeler		2 084 660	1 137 984

Balanse
Tråstølen Hytteeigarlag

Egenkapital og gjeld	Note	2024/2025	2023/2024
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 081 576	1 081 790
Sum opptjent egenkapital		2 081 576	1 081 790
Sum egenkapital	1	2 081 576	1 081 790
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 084	56 194
Sum kortsiktig gjeld		3 084	56 194
Sum gjeld		3 084	56 194
Sum egenkapital og gjeld		2 084 660	1 137 984

Voss
Styret i Tråstølen Hytteeigarlag

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 30.06.2024	0	0	0	1 081 789	1 081 789
Årets resultat				999 786	999 786
Pr 30.06.2025	0	0	0	2 081 575	2 081 575

Note 2 Fordringer og gjeld

2025

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 0. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 0.



Energiattest



Adresse Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 21.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-336423
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300730146
Gårdsnummer 59	Bruksnummer 103
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2018	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 100,0 m²	Oppvarmet bruksareal 100,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 145,16 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 145,16 kWh/m²	Totalt levert pr. år 15 171 kWh
--	---



Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO



Detaljering

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



Tråstølsvegen 405, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.



Om grunnlaget for 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.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



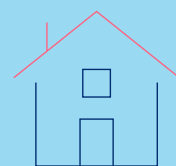
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 405, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 59, bnr. 103, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260132
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 budforhøyelser, 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 for 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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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.

Notater



proaktiv.no



Even Lindseth

Partner / Megler MNEF /
Salgsleder
982 39 656
el@proaktiv.no



Fredrik Jordal

Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig / Partner
451 44 565
fj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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