

PROAKTIV

Flott 4-roms fritidsleilighet

I øvre del av Voss Resort sitt
populære skianlegg

TRÅSTØLSVEGEN 444





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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



VOSS RESORT

Moderne 4-roms fritidsleilighet i Voss Resort | 3 soverom | Stor terrasse
| Flott utsikt | Kort vei til skiløypene

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 51, bnr. 138, i Voss kommune

Prisantydning: 4.100.000,-

Omkostninger: 116.890,-

Totalpris: 4.216.890,-

Kommunale avgifter: 5.659,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 4/3

BRA: 71 m²

BRA-i: 68 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Felles parkeringsplass på plassen utenfor boligen.

Tomt: 1283 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	49	55	90
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
95	128		
Ferdigattest	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommuniserte tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



Rakel Søvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: 41 46 45 23
E-post: rhs@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Tråstølsvegen 444!

En moderne og innbydende fritidsleilighet med en attraktiv beliggenhet i Voss Resort. Her får du en gjennomført leilighet med god standard, tre gode soverom, og terrasse med flott utsikt mot fjell og natur. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen med vedovn gir et naturlig samlingspunkt for familie og venner, enten det er etter en dag i skibakken eller en lang sommerdag på fjellet. Leiligheten har en romslig entré, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, helfliset bad med gulvvarme, og eget gjestebad. Tre gode soverom gir god plass til både familie og venner. Det medfølger også utvendig bod og egen skibod – praktisk for oppbevaring av ski, sykler og annet turutstyr. Med Voss Resort som utgangspunkt er det kort vei til minneverdige opplevelser året rundt.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS RESORT

Kommune: Voss / Område: Voss Resort

Beliggenhet

Tråstølsvegen 444 har en attraktiv beliggenhet i øvre del av Voss Resort, midt mellom Alphaløypen og familieløypen, og med flott utsikt over fjellheimen. Her bor du midt i et av Vestlandets mest populære helårsdestinasjoner, med natur- og aktivitetstilbud rett utenfor døren. Leiligheten har enkel adkomst, og det er mulighet for av- og pålessing like utenfor inngangsdøren – svært praktisk når familien skal på tur eller skiutstyret skal inn og ut. Om vinteren er beliggenheten spesielt attraktiv. Du kan ta på deg skiene ved døren og kan gli rett ut i skianlegget. Voss Resort byr på rundt 40 km preparerte alpinløyper i ulike vanskelighetsgrader, terrengpark og flere områder tilrettelagt for skileik. Familieløypen like ved gjør det enkelt for både store og små å komme seg ut i bakken. Med ekspressehisen tar det kun ca. fem minutter fra 300 til 860 moh. Også langrennsmulighetene er gode. Fra toppen av anlegget er det tilgang til ca. 18 km preparerte langrennsløyper for både



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 45 min 🚗
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	12 min 🚗 7.2 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	14 min 🚗 8.5 km
🚆 Trodo Linje 950, 964	6 min 🚗 3.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 5.9 km
Rema 1000 Skulestadmo	10 min 🚗

VARER/TJENESTER

📷 Vangen	12 min 🚗
🏠 Vitusapotek Vossevangen	11 min 🚗

SPORT

⚽ Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	9 min 🚗 5.4 km
⚽ Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 5.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	8 min 🚗
🚗 Extra Skulestadmo	10 min 🚗



klassisk og skøyting. Ønsker du enda flere alternativer, ligger Voss ski- og tursenter ca. 15 minutter unna, med et omfattende løypenett, lysløype og rulleskibane. Voss Resort er også et godt utgangspunkt for flotte fjellturer gjennom hele året. Fra Hanguren kan du velge mellom korte og lengre turer i variert terreng, og det er kort vei til turmål som Hanguren Panorama og Lønahorgi. Gondolen fra Voss sentrum gjør det enkelt å komme seg til fjells også uten bil. Fra togstasjonen tar turen til Hangurstoppene under ni

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

minutter.
På Hangurstoppen finner du Hangurstoppen Restaurant, en stor restaurant med panoramautsikt, samt flere serverings- og afterskimuligheter i vintersesongen. Her kan en avslutte skidagen med god mat og drikke, eller bare nyte utsikten og stemningen.
Voss sentrum ligger ca. 6 km unna, med et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, servicetilbud og kulturtilbud. I Skulestadmo er det dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Voss har ellers et bredt spekter av aktiviteter gjennom hele året, blant annet golf, sykling, rafting, elvepadling, fjellturer, klatring, jakt og fiske. Vossabadet er åpent året rundt og er et populært tilbud for både barn og voksne.
Her får du med andre ord en fritidsbolig med en svært attraktiv beliggenhet for aktive dager på fjellet – samtidig som du har enkel adkomst, kort vei til Voss sentrum og et rikt aktivitetstilbud året rundt.

Bebyggelse
Området består av fritidsbebyggelse.

AVSTAND TIL BYER

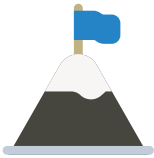
Bergen 1 t 41 min 🚗



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.

HØYDE OVER HAVET

441 m



VINTERSPORT

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



AKTIVITETER

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



VELKOMMEN TIL TRÅSTØLSVEGEN 444

Parkering

Felles parkeringsplass på plassen utenfor boligen.

Tomtestørrelse

1 283 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet tilhører felles sameie og ikke den enkelte boligen. Tomta er beliggende i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, adkomst fra privat felles vei og tilhørende utearealer. Terrenget har fall mot omkringliggende arealer, og tomten fremstår som ferdig opparbeidet med etablerte terrengtilpasninger og nødvendige tekniske anlegg.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2019.

Vinduer er registrert som toppsvingvinduer og fastkarmvinduer, begge med 3-lags glass. Vinduenes alder er oppgitt til 2018.

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

Boligen har fått følgende TG2:

- 1 Vinduer og ytterdører:

Beslagløsningen ved vinduene er registrert som mangelfull, med manglende beslag over vinduer som ikke leder vann bort fra konstruksjonene. Det anbefales at beslagløsningen kontrolleres nærmere og utbedres slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

- 3.1.1 Bad 1 – Vegger og himlinger:

Riss og sprekkdannelser i fliser er registrert i hjørnet ved vaskemaskin. Det anbefales at skadde fuger utbedres og skadde fliser skiftes ut ved behov. Dersom det er mistanke om at fukt har trengt inn i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak.

- 3.1.2 Bad 1 – Gulv:



ATTRAKTIV BELIGGENHET
I ØVRE DEL AV
VOSS RESORT



Det er registrert at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv. Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør, og omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

- 3.1.3 Bad 1 – Membran og tettesjikt:
Ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt ble fremlagt, og tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning. Under slukristen kunne innspenning av membran/mansjett ikke bekreftes, og et hakk i duken ved klemringen ble registrert. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon og eventuelt gjennomføre nærmere undersøkelser, samt undersøke sluktilkoblingen.

- 3.1.4 Bad 1 – Sanitær og rør:
Dårlig eller redusert avrenning fra servant er registrert. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere, rengjøre avløpssystemet og ved behov gjennomføre kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

- 3.2.1 Bad 2 – Vegger og himlinger:
Det er registrert mangelfull luftespalte under døren til våtrommet. Det anbefales at en tilstrekkelig luftespalte under døren etableres, eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

- 3.2.2 Bad 2 – Gulv:
Det er registrert at høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ikke er verifisert, og at det er målt 45 mm fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Det anbefales å kontrollere høyden på membranen ved dørterskel, og om kravet på 25 mm ikke er oppfylt anbefales det å etablere en oppkant på membranen ved dørterskel.

- 3.2.3 Bad 2 – Membran og tettesjikt:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller utførende foretak. Overgangen mellom tettesjikt og sluk kunne ikke bekreftes ved visuell inspeksjon under slukristen. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, eller ved manglende dokumentasjon å gjennomføre nærmere undersøkelser og undersøke sluktilkoblingen, eventuelt med åpning av konstruksjonen, samt ved framtidig

rehabilitering å følge gjeldende krav og produsentens anvisninger.

- 3.2.4 Bad 2 – Sanitær og rør:
Det ble registrert treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og/eller sluk. Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere. Avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

- 5 Rom under terreng:
Det er registrert at rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon, samt at ventilasjonen er begrenset med manglende tilluft til utvendig bod. Det anbefales jevnlig kontroll med fokus på tegn til fuktpåvirkning, god ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering, samt forbedret ventilasjon i utvendig bod.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Håvard Ure (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Tak, yttervegg og fasade: I 2025 opplevde selger hærverk hvor ruten i ytterdøren ble knust og stoler ble kastet i vinduet på altandøren. Utbedringen ble tatt over sameiets husforsikring hos Gjensidige, og dokumentasjon på arbeidet foreligger.
- Ventilasjon og oppvarming: I 2024 ble det utført service på Villavent-anlegget av firmaet Tecno. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.
- Andre opplysninger: Selger gjør oppmerksom på at låsen på døren har blitt litt treg å bruke nå i sommer.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, gang, stue, kjøkken, to bad, teknisk rom og totalt tre soverom. I tillegg medfølger det en utvendig bod for oppbevaring, samt en delvis overbygd markterrasse ved inngangspartiet og en sørvendt, overbygd markterrasse med utgang direkte fra stuen.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 71 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 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.

Standard

Tråstølsvegen 444 er en moderne leilighet fra 2019 med gjennomgående god standard og minimal bruksslitasje. Innvendig er det hovedsakelig parkett på gulvene og MDF-plater på vegger i oppholdsrom og soverom, mens entréen har et praktisk flislagt gulv. Kjøkkenet er levert av AUBO og har rikelig med skaplass, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer (platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin). Boligen byr på to badrom med fliser på gulv og vegger,

varmekabler, servantinnredning, gulvstående toalett og nedsenket dusjsone med glassvegger. Det ene badet har også opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming

- Elektriske varmekabler.
- Vedovn.

Info strømforbruk

Strøm: Ca. 8500 kw/h
Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets): Ca. kr 300 kr

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.



ÅPEN STUE- OG
KJØKKENLØSNING







GOD Plass til ØNSKET MØBLERING

Her er det god plass til å møblere i ulike soner.

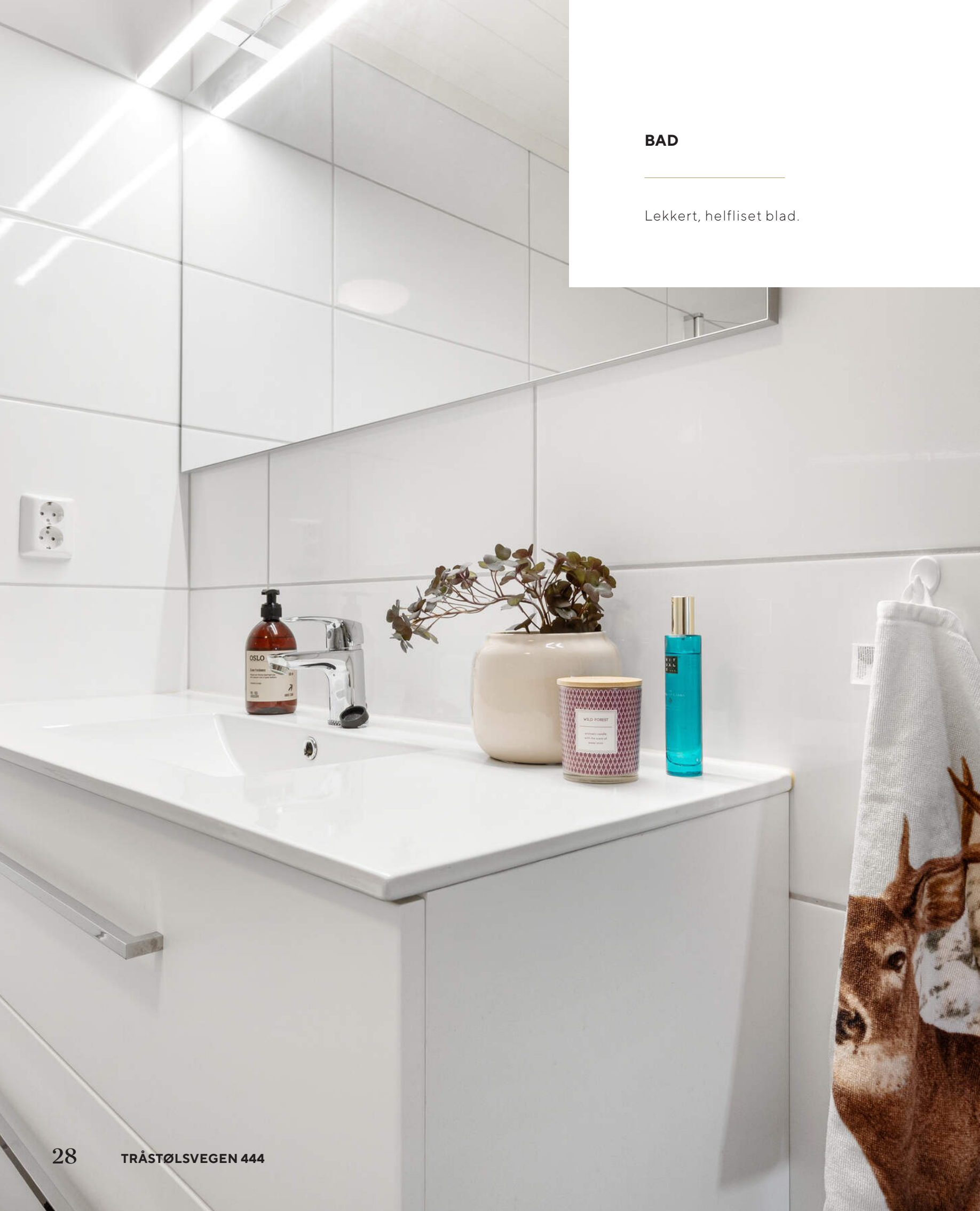




KJØKKEN

Moderne og stilfullt kjøkken med integrerte hvitevarer.





BAD

Lekkert, helfliset blad.





GJESTEBAD

Praktisk med eget gjestebad.



SOVEROM

Leiligheten har tre flotte soverom.





UTVENDIG BOD

Lagringsplass i utvendig sportsbod.

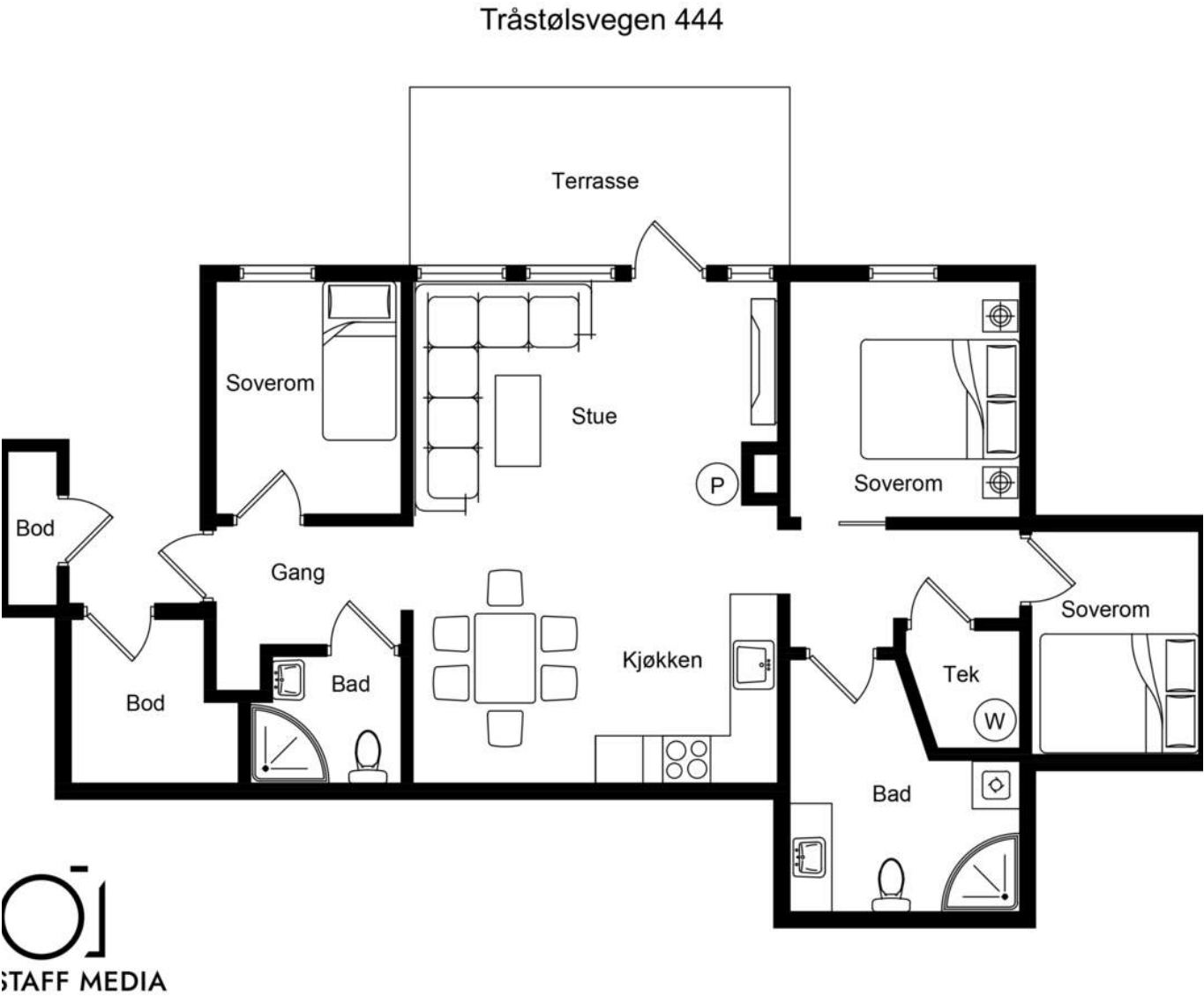
FINE UTEPLASSER

Leiligheten har en delvis overbygd markterrasse ved inngangspartiet og en sørvendt, overbygd markterrasse med utgang direkte fra stuen.



PLANTEGNING

PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 283 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.. Tomta er beliggende i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, adkomst fra privat felles vei og tilhørende utearealer. Terrenget har fall mot omkringliggende arealer, og tomten fremstår som ferdig opparbeidet med etablerte terrengtilpasninger og nødvendige tekniske anlegg.

ØKONOMI

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov,

renteendringer ol.

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

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

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025
- Leige vassmålar 156,38 kr
- Forbruksgebyr vatn 57,02 kr
- Abonnementsgebyr avløp 1 019,05 kr
- Leige vassmålar 144,67 kr
- Abonnementsgebyr vatn 953,38 kr
- Ny a kto vatn 28,53 kr
- Innbetalt a kto vatn -855,38 kr
- Innbetalt a kto avløp -923,25 kr
- Eieendomsskatt fritid 2 768,01 kr
- Forbruksgebyr avløp 61,55 kr
- Ny a kto avløp 30,80 kr
- Gebyr brannførebygging 339,00 kr
- Abonnementsgebyr vatn 881,90 kr
- Abonnementsgebyr avløp 942,67 kr
- Ny a kto vatn 26,40 kr
- Ny a kto avløp 28,48 kr
Sum 5 659,21 kr



Kommunale avgifter

5.659,- for 2025

Eiendomsskatt

2.768,- for 2025

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening, Tråstølen Hyttееigarlag. 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

Formuesverdi primær

1.107.561,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.430.245,- for 2025

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70% av

Kjerneinformasjon

det som overstiger 14 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

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.

Ca. 6 000 kroner i felles forsikring.

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.

Diverse

Leiligheten selges møblert med unntak av personlige eiendeler.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.08.2019 som omhandler fritidsbustad/bygg på gbnr 51/132 Tråstølen. 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

Torsdag, 29. august 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/51/138/1:
05.11.1998 - Dokumentnr: 2148 - Rettighet
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Rettighetshaver: Voss Resort Fjellheisar AS
Org.nr: 959 031 517
LEIE AV AREAL
Leietid 45 år

Fra dato 01/01/1986
Bestemmelser om regulering av leien
Føresegn om opplegg og vedlikehald av leidningar m.m.
Føresegn om bygging og drift av lysløype/skianlegg
Standardklausul vedteken for SND, bankar og andre låneinstitusjonar
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:51 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Voss kommune samtykkjer med dette i at Voss Fjellheisar AS kan pantsetja sine rettar med bygningar, anlegg og driftstilhøyrsl

14.12.2018 - Dokumentnr: 1690476 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:4621 Gnr:51 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2018 - Dokumentnr: 1690476 - Erklæring/avtale
Eiendommen kan ikke sette opp gjerde, flaggstang, skilt, portaler, parabol eller antenner på eiendommen
Overført fra: Knr:4621 Gnr:51 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2018 - Dokumentnr: 1690476 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115
Bestemmelse om rett til å tilkoble og anlegge nødvendig infrastruktur på eiendommen
Herunder rør til vann og kloakk, ledninger til telefon, strøm, fibernett etc.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4621 Gnr:51 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2019 - Dokumentnr: 457576 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2019 - Dokumentnr: 457576 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Voss Herad
Org.nr: 960 510 542
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115
Bestemmelse om tilkobling og infrastruktur for telefon,strøm, fibernett etc.
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2019 - Dokumentnr: 457576 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2019 - Dokumentnr: 457576 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om flaggstang, skilt, portaler, parabol og antenner
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2019 - Dokumentnr: 449099 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/750

01.01.2020 - Dokumentnr: 1186435 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:51 Bnr:138 Snr:1

23.04.2019 - Dokumentnr: 457576 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:6

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

23.04.2019 - Dokumentnr: 457576 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:5

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

23.04.2019 - Dokumentnr: 457576 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:75
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:115
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:118 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:119 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:59 Bnr:120 Snr:3

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

Regulerings- og arealplaner

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 18. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 100 000,00 (Prisantydning)

4 100 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
102 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

103 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
116 890,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 203 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 216 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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 overtakelse 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte 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/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Geir Tore Olsson
Elisabeth Eriksen

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

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Formuesverdi primær

1.107.561,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.430.245,- for 2025

Diverse

Leiligheten selges møblert med unntak av personlige eiendeler.

Dato salgsoppgave
18.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tråstølsvegen 444

Tråstølsvegen 444

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?

Påskeen 2019

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.

A 6 uker i året fra 2019 i snitt pr år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Olsson, Geir Tore

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

PROAKTIV.NO

49



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hadde hærverk der ruten i ytterder ble knust og noen stoler var kastet i vinduet på altandør. Alt dette ble tatt via husforsikringen på sameiget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjensidige

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Service på villavent anlegget

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Tecno

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Nå i sommer så er låsen på døren blitt litt treg å bruke.

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 47105557

Egenerklæringsskjema

NameDate

Geir Tore Olsson2026-09-02

Identification

 Geir Tore Olsson

Tilstandsrapport



Leilighet

-  Tråstølsvegen 444
5710 Skulestadmo
-  Voss Kommune
-  Gnr. 51, Bnr. 138, Snr. 1



Håvard Ure
befar.io



Befaringsdato : 07/09/2026 Rapportdato : 11/09/2026

Rapporten er bygget med befar.io

OM TILSTANDSRAPPORT

2 av 35

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

OM TILSTANDSRAPPORT

3 av 35

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato**.

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i boligghandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TILSTANDSRAPPORT

4 av 35

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befarings tidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Kryp kjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

TILSTANDSRAPPORT

5 av 35

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

- kr

Lav kostnad
0 – 100 000
- kr

Middels kostnad
100 000 – 300 000
- kr

Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet. Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befarings tidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

➤ EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Tråstølsvegen 444, 5710 Skulestadmo
Kommune	Voss Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 51, Bnr. 138, Seksjonsnr. 1
Hjemmelshaver	Elisabeth Eriksen, Geir Tore Olsen
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2019
Tomtestørrelse	Felles tomt 1283 m²
Vann	Offentlig (Opplyst av rekvirent)
Avløp	Offentlig (Opplyst av rekvirent)

➤ FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befarings	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befarings
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter mms 3

TILSTANDSRAPPORT

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
Underetasje	68	3	-	17
Sum	68	3	-	17
Sum BRA	71			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Underetasje	2,40 m

Måling
Areal i boligen er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegningen.

TILSTANDSRAPPORT

Areal
Tomteareal er hentet fra propcloud.no og kommunekart.com

ROMINNDELING

BRA-i

Underetasje:
Soverom 1 (5,7 m²)
Soverom 2 (7,7 m²)
Gang (3,6 m²)
Teknisk rom (1,8 m²)
Bad 1 (6,1 m²)
Kjøkken (15 m²)
Stue (12,2 m²)
Soverom entre (6,1 m²)
Entre (3,8 m²)
Bad 2 (2,4 m²)

BRA-e

Underetasje:
Bod (3,2 m²)

INNVEDIGE OVERFLATER

Underetasje:

Soverom 1 (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene og parkett på gulvet)
Soverom 2 (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene og parkett på gulvet)
Gang (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene og parkett på gulvet)
Teknisk rom (MDF-plater i taket, mDF på veggene og belegg på gulvet)
Bad 1 (MDF-plater i taket, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Kjøkken (MDF-plater på veggene og parkett på gulvet)
Stue (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene og parkett på gulvet)
Soverom entre (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene og parkett på gulvet)
Entre (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene og fliser på gulvet)
Bad 2 (MDF-plater i taket, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Bod (MDF-plater i taket, mDF plater på veggene og belegg på gulvet)

Slitasje per rom

Soverom 1 (Underetasje):
Slitasjegrad: Lite slitasje

Soverom 2 (Underetasje):
Slitasjegrad: Lite slitasje

Gang (Underetasje):
Slitasjegrad: Lite slitasje

TILSTANDSRAPPORT

8 av 35

Stue (Underetasje):
Slitasjegrad: Lite slitasje

Soverom entre (Underetasje):
Slitasjegrad: Lite slitasje

Entre (Underetasje):
Slitasjegrad: Lite slitasje

Total BRA

71 m²

Antall våtrom

2

Antall kjøkken

1

Antall soverom

3

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 2019.

Vinduer er registrert som toppsvingvinduer og fastkarmvinduer, begge med 3-lags glass. Vinduenes alder er oppgitt til 2018.



Vinduer:
Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass, 3-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av typen balansert ventilasjon. VVS-anlegget benytter rør-i-rør, og varmtvannsberederen er av merket Høiax. Det elektriske anlegget er skjult og består av 11 kurser.



Ventilasjon
Balansert ventilasjon



Rørinstallasjon
Rør-i-rør



Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Felles eid tomt for sameiet tilhørende boligen. Tomtearealet tilhører felles sameie og ikke den enkelte boligen. Tomta er beliggende i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, adkomst fra privat felles vei og tilhørende utearealer. Terrenget har fall mot omkringliggende arealer, og tomten fremstår som ferdig opparbeidet med etablerte terrengtilpasninger og nødvendige tekniske anlegg.

Grunnforhold

Grunnforhold er vurdert på bakgrunn av synlege forhold på befaring samt offentlig tilgjengeleg kartgrunnlag. Området er registrert med grunnlendte og jorddekte massar. Det er ikkje gjennomført geotekniske undersøkingar i

TILSTANDSRAPPORT

9 av 35

samband med vurderinga.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en moderne leilighet oppført i 2019. Den fremstår med lite slitasje på innvendige overflater og har et godt vedlikeholdt ytre. Bygningen er oppført med hensiktsmessige materialvalg og konstruksjoner som gir en solid og funksjonell bolig.

Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg og balansert ventilasjon. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Mangelfull beslagløsning ved vinduer kan føre til økt vedlikeholdsbehov. På badene er det registrert avvik ved membran og tettesjikt, samt redusert avrenning fra servanter. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILSTANDSRAPPORT

10 av 35

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Tegninger: Foreligger (05.03.2018)
- Ved befaring ble det opplyst at det er etablert et ekstra bad i leiligheten ved nybygg i 2019. Fremlagte plantegninger viser at dette arealet opprinnelig er godkjent som sportsbod, og badet fremkommer ikke av godkjente tegninger. Etableringen medfører endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel og vurderes å være et søknadspliktig tiltak.
- Det er fremlagt tegninger fram FDV-mappe som samsvarer med aktuell planløsning og er godkjent som endring av ansvarlig søker.
- Forholdet bør undersøkes nærmere av ansvarlig søker.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (29.08.2019)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Boligmappa.no
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

PIPE/ILDSTEDER

- Det er ukjent om feiing/tilsyn er utført på ildsteder

TILSTANDSRAPPORT

11 av 35

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektriske varmekabler

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Felles parkeringsplass på plassen like utenfor boligen.

Annet

Teknisk rom

- Utstyr: Rørskap VVS, Aggregat - ventilasjon, Varmtvannsbereder, Stoppekran, Sikringsskap
- Lekkasjesikring: Sluk med vanntett sjikt
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Bod

- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Balansert avtrekk

TILSTANDSRAPPORT

12 av 35

TG 21. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2018
- Alder dører: 2018, 2019
- Type vinduer: Toppsving, Ingen vinduer, Fastkarm
- Type dører/porter: Balkongdør, Ytterdør
- Type glass: 3-lags glass, 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre, laminert/isolert

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Rekvirent opplyser at det er skifte glass i balkongdør og i ytterdør etter hærverk.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Beslagløsningen ved vinduene er registrert som mangelfull, med manglende beslag over vinduer som ikke leder vann bort fra konstruksjonene. Det anbefales at beslagløsningen kontrolleres nærmere og utbedres slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Manglende beslag eller dårlig beslagløsning

Det registreres at beslagløsningen ved vinduene fremstår mangelfull. Forholdet skyldes manglende beslag over vinduer som ikke i tilstrekkelig grad leder vann bort fra vinduet og tilstøtende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Mangelfulle beslag kan føre til at vann og fukt blir ledet inn mot konstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, nedbrytning av materialer og økt risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere beslagløsningen nærmere og utbedre forholdet slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

TILSTANDSRAPPORT

13 av 35

2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 12.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - INNGANGSPARTI

Nøkkelfakta

- Alder: 2019
- Plassering: Inngangsparti
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 6 m²
- Overbygd: Delvis

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

14 av 35

TG 1 2.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - SØRVENDT MED UTGANG FRAS STUE

Nøkkelfakta

- Alder: 2019
- Plassering: Sørvendt med utgang fras stue
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 11 m²
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

15 av 35

3.1 BAD 1

TG 2 3.1.1 BAD 1 - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2019
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: MDF-plater tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert avtrekk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Ved visuell kontroll er det registrert en sprekk i flere fliser i hjørnet ved vaskemaskin.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Riss og sprekkdannelser i fliser er registrert i hjørnet ved vaskemaskin. Det anbefales at skadde fuger utbedres og skadde fliser skiftes ut ved behov. Dersom det er mistanke om at fukt har trengt inn i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i fliser/fuger

Det registreres riss og sprekkdannelser i fliser i hjørnet ved vaskemaskin. Forholdet skyldes trolig bevegelser i konstruksjonen, naturlig slitasje, svinn eller lignende.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekkdannelser kan føre til at vann trenger inn bak overflatene. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert funksjon i overflatesjiktet og risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Sprekkene ligger innenfor våtsonen til dusj.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre skadde fuger og skifte ut skadde fliser ved behov. Dersom det er mistanke om at fukt har trengt inn i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak.

TILSTANDSRAPPORT

16 av 35

TG 23.1.2 BAD 1 - GULV

Nøkkelfakta - Gulv: Fliser - Sluk: I dusj
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Det er ikke mulig å kontrollere membranoppkant ved dørterskel. Basert på tilgjengelige kontrollmuligheter kan det ikke verifiseres om membranen er ført opp minimum 15 mm over ferdig flis ved dørterskel. Beskrivelse av gulv og fallforhold Gulvet i våtrommet er utformet med nedsenket dusjsone, hvor det er målt en dybde på 15 mm. Fallforholdet mot sluk er registrert til minimum 1:100, og det er ikke påvist motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp flis ved dørterskel er målt til 32 mm, noe som indikerer at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør kan være ivaretatt. Oppkant ved dør er registrert til under 15 mm.
Oppsummering av bygningsdel TG 2Vesentlige avvik Det er registrert at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv. Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør, og omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

1. Avvik/Årsak: Oppkant med membran mot dør er under 15 mm Det registreres at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv mot dør. Risiko/Konsekvens Oppkanten ved dør er en viktig del av våtrommets fuktsikring. Når oppkanten er lavere enn anbefalt, reduseres våtrommets evne til å holde tilbake lekkasje- og vannsøl innenfor rommet. Ved vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann trenger ut til tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader. Anbefalte tiltak Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør for å sikre nødvendig vannsikring av våtrommet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

TILSTANDSRAPPORT

17 av 35

TG 23.1.3 BAD 1 - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta - Alder tettesjikt: 2019 - Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran - Type dokumentasjon: Nei - Plassering av sluk: I dusj - Hulltaking utført: Nei Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid i forbindelse med oppføringen i 2019. Ved kontroll av sluk er det registrert materiale som kan ligne membran/duk. Det er registrert et hakk i duken inn mot klemringen, noe som skaper usikkerhet rundt utførelsen. Det foreligger samtidig dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll ved oppføringen i 2019, men membranløsningen lar seg ikke verifisere fullt ut ved visuell kontroll ved befaring.
Hvordan kontrollen er utført Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Oppsummering av bygningsdel TG 2Vesentlige avvik Ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt ble fremlagt, og tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning. Under slukristen kunne innspenning av membran/mansjett ikke bekreftes, og et hakk i duken ved klemringen ble registrert. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon og eventuelt gjennomføre nærmere undersøkelser, samt undersøke sluktilkoblingen.

TILSTANDSRAPPORT

18 av 35

1. Avvik/Årsak: Avvik ved membran og tettesjikt i våtrom

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

2. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Ingen hensiktsmessige steder

Dusjsone er plassert på yttervegg som ligger mot terreng. Det er ingen hensiktsmessige steder å utføre hullboring og fuktmåling.

TILSTANDSRAPPORT

19 av 35

TG 2 3.1.4 BAD 1 - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speil over innredning, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Nei
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Beskrivelse av sanitær og rør

Redusert avrenning ved normal tapping i vask.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Dårlig eller redusert avrenning fra servant er registrert. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere, rengjøre avløpssystemet og ved behov gjennomføre kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

1. Avvik/Årsak: Dårlig/reduert avrenning

Det registreres treg eller redusert avrenning fra servant. Forholdet skyldes trolig delvis tilstopping, mangelfull lufting av avløpssystemet, avleiringer eller eldre avløpsinstallasjoner.

Risiko/Konsekvens

Redusert avrenning kan føre til vannansamlinger og redusert funksjon i sanitærinstallasjonene. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette medføre økt risiko for tilbakeslag, lekkasjer og fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere. Avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

TILSTANDSRAPPORT

20 av 35

3.2 BAD 2

TG 2 3.2.1 BAD 2 - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2019
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: MDF-plater tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert mangelfull luftespalte under døren til våtrommet. Det anbefales at en tilstrekkelig luftespalte under døren etableres, eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

1. Avvik/Årsak: Manglende/minimalt med spalte under dør (tilluft)

Det registreres at luftespalten under døren til våtrommet er mangelfull. Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig åpning for tilførsel av erstatningsluft til våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig luftespalte kan redusere luftgjennomstrømningen og begrense effekten av ventilasjonen. Over tid kan dette medføre redusert uttørring, høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

21 av 35



Minimalt med spalte under dørblad for tilførsel av luft til rommet.

TILSTANDSRAPPORT

22 av 35

TG 2 3.2.2 BAD 2 - GULV

Nøkkelfakta - Gulv: Fliser - Sluk: I dusj Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Dør - 10,8 20cm - 11,3 40cm - 11,6 60cm - 12,1 69cm nedsenk - 12,2/14 106cm sluk - 15,3
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Membran er ikke synlig ved dørterskel og kan derfor ikke verifiseres. Ved måling av høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er det registrert 45 mm høydeforskjell. Basert på målingene kan membranen i dette tilfellet være plassert inntil 20 mm under topp dørterskel samtidig som kravet til minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran er oppfylt. Dette lar seg imidlertid ikke verifisere uten destruktive inngrep. Beskrivelse av gulv og fallforhold I Bad 2 er det registrert tilfredsstillende fall mot sluk fra dørterskel og inn mot nedsenket dusjsone, hvor nedsenkningen måler 12 mm. Fallforholdene er dokumentert med minimum 1:100 både på hele gulvflaten og i dusjsonen. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er antatt å være ivaretatt, men kan ikke bekreftes uten destruktive inngrep. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert at høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ikke er verifisert, og at det er målt 45 mm fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Det anbefales å kontrollere høyden på membranen ved dørterskel, og om kravet på 25 mm ikke er oppfylt anbefales det å etablere en oppkant på membranen ved dørterskel.

TILSTANDSRAPPORT

23 av 35

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel Det er ikke mulig å verifisere om høydeforskjellen på 25mm fra topp sluk til topp membran er ivaretatt. Det er målt 45mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Risiko/Konsekvens Manglende overholdelse av høydeforskrifter kan føre til vannansamling og potensielle vannskader. Anbefalte tiltak Det anbefales å kontrollere høyden på membranen ved dørterskel for å sikre at den er i samsvar med forskriftene. Om kravet på 25mm ikke er oppfylt anbefales det å etablere en oppkant på membranen ved dørterskel.

TG 2 3.2.3 BAD 2 - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta - Alder tettesjikt: 2019 - Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran - Type dokumentasjon: Nei - Plassering av sluk: I dusj - Hulltaking utført: Ja - Resultat fuktmåling: 15% (Fra utvendig bod i hjørnet ved dusj.) Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid i forbindelse med oppføringen i 2019. Ved kontroll av sluk er det registrert materiale som kan ligne membran/duk. Det foreligger samtidig dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll ved oppføringen i 2019, men membranløsningen lar seg ikke verifisere fullt ut ved visuell kontroll ved befarng.
Hvordan kontrollen er utført Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller utførende foretak. Overgangen mellom tettesjikt og sluk kunne ikke bekreftes ved visuell inspeksjon under slukristen. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, eller ved manglende dokumentasjon å gjennomføre nærmere undersøkelser og undersøke sluktilkoblingen, eventuelt med åpning av konstruksjonen, samt ved framtidig rehabilitering å følge gjeldende krav og produsentens anvisninger.

TILSTANDSRAPPORT

24 av 35

1. Avvik/Årsak: Avvik ved membran og tettesjikt i våtrom

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

- 1. Fra utvendig bod i hjørnet ved dusj. : 15 %

TILSTANDSRAPPORT

25 av 35

TG 2 3.2.4 BAD 2 - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning, Speilskap, Gulvstående toalett
- Sanitær: Vannrør og avløpsrør
- Overflater: Fliser på gulv og vegger

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Speilskap
- Gulvstående toalett

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Nei
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereider og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Beskrivelse av sanitær og rør

Redusert avrenning ved normal tapping i vask.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det ble registrert treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og/eller sluk. Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere. Avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

1. Avvik/Årsak: Dårlig/ redusert avrenning

Det registreres treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og/eller sluk. Forholdet skyldes trolig delvis tilstopping, mangelfull lufting av avløpssystemet, avleiringer eller eldre avløpsinstallasjoner.

Risiko/Konsekvens

Redusert avrenning kan føre til vannansamlinger og redusert funksjon i sanitærinstallasjonene. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette medføre økt risiko for tilbakeslag, lekkasjer og fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere. Avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

Bilder

TILSTANDSRAPPORT

26 av 35



Vask fyller seg opp ved tapping.

TG 1

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2019
- Type: AUBO
- Overflater: Vegger: MDF-plater; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kjøkken fremstår i tilfredsstillende tilstand på befaringsdagen.

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Kjøl- og frys, Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

Det er registrert materialer bak vasken som har begrenset motstand mot fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning og opprettholde funksjonen. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting bør det vurderes å benytte materialer som er bedre egnet for områder med fuktbelastning.

TILSTANDSRAPPORT

27 av 35

1. Avvik/Årsak: Uegnede materialer nær vanninstallasjoner

Kjøkken

Det registreres materialer bak vasken som har begrenset motstand mot fuktpåvirkning. Forholdet skyldes at materialene er mer følsomme for fuktpåvirkning enn fuktbestandige overflateløsninger.

Risiko/Konsekvens

Materialer med begrenset motstand mot fukt kan over tid bli utsatt for oppsvelling, misfarging, deformasjoner og annen nedbrytning ved gjentatt fuktpåvirkning. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette medføre redusert levetid og skadeutvikling i materialene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning og opprettholde funksjonen. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting bør det vurderes å benytte materialer som er bedre egnet for områder med fuktbelastning.

TG 2

5. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påførede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Ja
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 15% (I bunnrammen til innforet vegg)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen er utført med balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft i forskjellige rom. Ved kontroll på utvendig bod er det registrert avtrekk, men rommet mangler tilførsel av luft. For at et balansert ventilasjonsanlegg må det også vere tilførel av luft til eit rom som har avtrekk for å ikke skape undertrykk.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er utført i hullboring utført i utvendig bod. Målt fuktverdi er 15% ved i bunnrammen til innforet vegg.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert at rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon, samt at ventilasjonen er begrenset med manglende tilluft til utvendig bod. Det anbefales jevnlig kontroll med fokus på tegn til fuktpåvirkning, god ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering, samt forbedret ventilasjon i utvendig bod.

TILSTANDSRAPPORT

28 av 35

1. Avvik/Årsak: Rom under terreng, risikokonstruksjon

Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Forholdet skyldes konstruksjonens plassering mot terreng, hvor fukt fra grunnen og omkringliggende masser kan påvirke bygningsdelene.

Risiko/Konsekvens

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom i bygningen. Manglende fall bort fra grunnmuren eller redusert funksjon på dreneringen kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning. God ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering er viktige tiltak for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Begrenset/lite ventilasjon

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting med manglende tilluft til rom (utvendig bod).

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet over tid. Dette kan øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner, og bidra til kondens, muggsopp, dårlig inneklima og annen fuktrelatert skadeutvikling. Risikoen er særlig til stede i rom under terreng, hvor naturlig uttørking ofte er begrenset.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i utvendig bod for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet. Tiltakene bør tilpasses rommets bruk.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra I bunnrammen til innforet vegg.

Fuktverdi: 15 %

TILSTANDSRAPPORT

29 av 35

TG 1

6.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2019
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Teknisk rom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Teknisk rom
- Stoppekran testet: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vann og avløpsrør er fra byggeår. Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid med vann- og avløpsanlegget.
- Lufting av avløpsanlegget er ikke mulig å kontrollere, men opplyst i dokumentasjon at dette er montert.
- Stakeluker er ikke observert, men staking kan normalt utføres fra sluk, toalett og andre installasjoner i bygget.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

30 av 35

TG 1 6.2 VARMTVANNBEREDER

Nøkkelfakta - Merke: HØIAX - Årstall: 2019 - Plassering: Teknisk rom - Type lekkasjesikring: Sluk i gulv - Type tilkobling: Fast strøm Tilleggsbeskrivelse bygningsdel - Høiax varmtvannsbereder med 187 liter kapasitet.
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Oppsummering av bygningsdel TG 1 Mindre avvik Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

31 av 35

TG 1 7. VENTILASJON

Nøkkelfakta - Type ventilasjon: Balansert ventilasjon - Alder: 2019 - Siste filterbytte: 2026 - Sist rengjort: 2024 Tilleggsbeskrivelse bygningsdel - Balansert ventilasjon med avtrekk og tilførsel av luft i forskjellige rom. Innregulering av anlegget er ukjent. Anlegget fremstår i tilfredsstillende tilstand på befaringsdagen. - Ved kontroll av utvendig bod er det registrert manglende tilførsel av luft til rom. Dette er videre beskrive under punktet "rom under terreng". Kontrollspørsmål - Er filteret lett tilgjengelig for kontroll og utskifting? Ja - Er det synlige tegn til fukt eller mugg i filteret? Nei
Hvordan kontrollen er utført Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk. Oppsummering av bygningsdel TG 1 Mindre avvik Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

32 av 35

8. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta - Årstall/alder: 2019 - Anleggstype: Skjult anlegg - Sikringsskap plassert: Teknisk rom - Antall kurser: 11 - Utført kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei Tilleggsbeskrivelse bygningsdel - Anlegget er oppført ved nybygg i 2019 og det er ikke videre opplyst om utført arbeid på det elektriske anlegget etter dette. - Samsvarserklæring fra nybygget er fremlagt. Kontrollpunkter - Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei - Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei - Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja, det kan med fordel utføres kontroll av elektrisk anlegg hvert 5. år.	Spørsmål svart ut av eier - Det elektriske anlegget ble installert: 2019 - Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført - Hender det at sikringer løses ut? Nei - Har det vært branntillop eller varmgang i anlegget? Nei - Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja Oppgraderinger - Samsvarserklæring: Vangen Elektriske (Bravida i dag) Nybygg:, 27.3.2019
Hvordan kontrollen er utført Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje. Oppsummering av bygningsdel Det er registrert normal slitasje iht alder, uten vesentlige avvik. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes. Anlegget ble oppført i 2019 og samsvarserklæring fra nybygg er fremlagt, men det er ikke opplyst om arbeid etter dette. Behov for utvidet el-kontroll er påvist, og slik kontroll anbefales gjennomført.	

TILSTANDSRAPPORT

33 av 35

Total: 10

OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2

1 Vinduer og ytterdører

Beslagløsningen ved vinduene er registrert som mangelfull, med manglende beslag over vinduer som ikke leder vann bort fra konstruksjonene. Det anbefales at beslagløsningen kontrolleres nærmere og utbedres slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

3.1.1 Bad 1 – Vegger og himlinger

Riss og sprekkdannelser i fliser er registrert i hjørnet ved vaskemaskin. Det anbefales at skadde fuger utbedres og skadde fliser skiftes ut ved behov. Dersom det er mistanke om at fukt har trengt inn i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak.

3.1.2 Bad 1 – Gulv

Det er registrert at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv. Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør, og omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

3.1.3 Bad 1 – Membran og tettesjikt

Ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt ble fremlagt, og tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp ved terskel/døråpning. Under slukristen kunne innspenning av membran/mansjett ikke bekreftes, og et hakk i duken ved klemringen ble registrert. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon og eventuelt gjennomføre nærmere undersøkelser, samt undersøke sluktilkoblingen.

3.1.4 Bad 1 – Sanitær og rør

Dårlig eller redusert avrenning fra servant er registrert. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere, rengjøre avløpssystemet og ved behov gjennomføre kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

3.2.1 Bad 2 – Vegger og himlinger

Det er registrert mangelfull luftespalte under døren til våtrommet. Det anbefales at en tilstrekkelig luftespalte under døren etableres, eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

3.2.2 Bad 2 – Gulv

Det er registrert at høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dørterskel ikke er verifisert, og at det er målt 45 mm fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Det anbefales å kontrollere høyden på membranen ved dørterskel, og om kravet på 25 mm ikke er oppfylt anbefales det å etablere en oppkant på membranen ved dørterskel.

TILSTANDSRAPPORT

34 av 35

3.2.3 Bad 2 – Membran og tettesjikt

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller utførende foretak. Overgangen mellom tettesjikt og sluk kunne ikke bekreftes ved visuell inspeksjon under slukristen. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, eller ved manglende dokumentasjon å gjennomføre nærmere undersøkelser og undersøke sluktilkoblingen, eventuelt med åpning av konstruksjonen, samt ved framtidig rehabilitering å følge gjeldende krav og produsentens anvisninger.

3.2.4 Bad 2 – Sanitær og rør

Det ble registrert treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og/eller sluk. Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere. Avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende avrenning.

5 Rom under terreng

Det er registrert at rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon, samt at ventilasjonen er begrenset med manglende tilluft til utvendig bod. Det anbefales jevnlig kontroll med fokus på tegn til fuktpåvirkning, god ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering, samt forbedret ventilasjon i utvendig bod.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Håvard Ure er en erfaren takstmann med solid bakgrunn innen byggfag. Han har utdannelse som tømrer og fagskoleingeniør, noe som gir ham en omfattende forståelse av byggetekniske aspekter og verdsetting av eiendommer. Håvard har lang erfaring fra bransjen og har opparbeidet seg et godt rykte for sin grundighet og profesjonalitet.

Som takstmann i Verdibbygg AS er Håvard dedikert til å levere nøyaktige og pålitelige vurderinger av eiendommer. Han er kjent for sin evne til å kommunisere komplekse forhold på en lettfattelig måte, noe som gir både kjøpere og selgere trygghet i prosessen.



Ansvarlig for rapporten:

Håvard Ure

Hadlingen 25, 5706 Voss
41506615 | havard@verdibbygg.com

11/09/2026





Energiattest



Adresse Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 18.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-356238
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300695122
Gårdsnummer 51	Bruksnummer 138
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer U0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 71,0 m²	Oppvarmet bruksareal 68,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 145,89



Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO

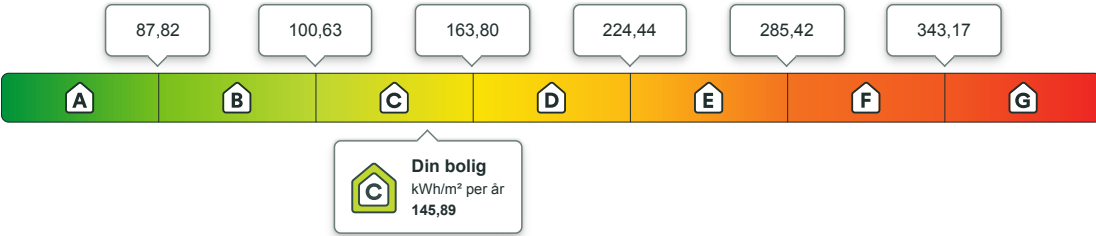


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 10 200,97	kWh/m² per år 145,89
--------------------------------	--------------------------------

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO

Detaljering

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

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



Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner 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 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



VOSSkommune
Byggesak

Referanse
18/01004-18

Utval
Utval for
formannskap/plan og
økonomi

Dato
12.09.2019

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Ferdigattest for fritidsbustad/bygg på gbnr 51/132 Tråstølen

Vi syner til byggeløyve datert 15.06.2018 og søknad om ferdigattest motteken 29.08.2019.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr.
ANSVSØK:	Ansvarleg søkar Tiltaksklasse 1	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Arkitektur Tiltaksklasse 2	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Sanitæranlegget Tiltaksklasse 1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041
ANSVPRO:	Byggteknikk Tiltaksklasse 1	Hemre Bygg AS	979597959
ANSVPRO:	Ventilasjonsanlegg Tiltaksklasse 1	Hemre Bygg AS	979597959
ANSVPRO:	Brannkonsept Tiltaksklasse 1	Konsepta AS	912299961
ANSVPRO:	Geoteknikken Tiltaksklasse 1	Hemre Bygg AS	979597959
ANSVPRO:	Bygningsfysikk Tiltaksklasse 1	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Lyd og vibrasjonar Tiltaksklasse 1	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Koordinatfesting Tiltaksklasse 2	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Brannmeldarar, Røykvarslarar. Tiltaksklasse 1	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVPRO:	Utomhusanlegg Tiltaksklasse 1	Arkitektbruket ANS	974346990
ANSVUTF:	Innmåling og utstikking Tiltaksklasse 2	Hemre Bygg AS	979597959

Voss kommune
Uttrågata 9
5701 Voss

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

Foretaksregisteret:
960510542

Bankkonto:
3201 46 70954





ANSVUTF:	Sanitæranlegget Tiltaksklasse 1	Stanghelle Rørleggerfirma AS	994279041
ANSVUTF:	Grunnarbeid. Utomhusarbeid Tiltaksklasse 1	Hemre Bygg AS	979597959
ANSVUTF:	Betongarbeidet Tiltaksklasse 1	Hemre Bygg AS	979597959
ANSVUTF:	Tømrararbeidet Tiltaksklasse 1	Hemre Bygg AS	979597959
ANSVUTF:	Golvpuss. Pipe og omn Tiltaksklasse 1	Hemre Bygg AS	979597959
ANSVUTF:	Ventilasjonsanlegg Tiltaksklasse 1	Hemre Bygg AS	979597959
ANSVUTF:	Brannmeldarar. Røykvarslarar Tiltaksklasse 1	Hemre Bygg AS	979597959
UAVH. KONTROLL:	Våtrom og lufttetting Tiltaksklasse 1	Byggmeister David Gjøstein AS	984358644

Tal piper: 5

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

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

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

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

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

Rolf Hansen
leiar Byggesak



Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Kopi til:
Økonomi og analyse, Miroslava M. Basara
Indre Hordaland Miljøverk IKS
Voss Resort Prosjektutvikling AS

Mottakar:
Arkitektbruket ANS , Sigbjørn Dugstad



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Tråstølsvegen 444, 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
Leige vassmålar	156,38 kr
Forbruksgebyr vatn	57,02 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 019,05 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Abonnementsgebyr vatn	953,38 kr
Ny a kto vatn	28,53 kr
Innbetalt a kto vatn	-855,38 kr
Innbetalt a kto avløp	-923,25 kr
Eigedomsskatt fritid	2 768,01 kr
Forbruksgebyr avløp	61,55 kr
Ny a kto avløp	30,80 kr
Gebyr brannførebygging	339,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	881,90 kr
Abonnementsgebyr avløp	942,67 kr
Ny a kto vatn	26,40 kr
Ny a kto avløp	28,48 kr
Sum	5 659,21 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr brannførebygging	0%	0.5	814.00	1/1	0 %	407,00 kr	271,34 kr
Eigedomsskatt fritid	0%	1318100	3.10	1/1	0 %	4 086,00 kr	2 724,00 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1.5	1286.85	1/1	0 %	1 930,28 kr	1 286,84 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1.5	1168.40	1/1	0 %	1 752,60 kr	1 168,40 kr
Ny a kto avløp	15%	1	29.16	1/1	0 %	29,16 kr	19,44 kr
Ny a kto vatn	15%	1	26.23	1/1	0 %	26,23 kr	17,48 kr
					Sum	8 518,77 kr	5 679,16 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.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
19116188	100	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Voss kommune

Føresegner til detaljreguleringsplan for Nedre Tråstølen II

Utarbeidd av: Arkitektbruket ANS
Forslag datert: 20.01.2016

Vedtatt i Voss kommunestyre 01.09.16, sak 57/16

Sign:.....

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

Saksbehandling:

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

Pkt. 1 Generelt

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

Bygge- og anleggsområde, § 12-5. Ledd nr. 1

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

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

- Veg
- Parkering
- Anna vegggrunn – teknisk anlegg

Voss kommune- Vedtak dato 01.09.2016

- Omsynssonar, § 12-6.**
- Frisiktssone
- Aktsomheitssone for jord- og flaumskred. Potensielt jord-flaumskredfare.
- Aktsomheitssone for snøskred – utløpsområde.

Pkt. 2 Fritidsbustader. Konsentrert.

- 2.1 I området for fritidsbustader – konsentrert - kan det først opp inntil 134 stk. fritidsbustader. Største tilletne bruksareal BRA pr. eining er 180 m2. Samla bruksareal (BRA) for alle einingane i feltet er maks. 13 400 m2. I tillegg kan det først opp utebu og anlegg for garasje og parkering på inntil 30 m2 BRA pr. buening. Garasjeanlegg kan byggjast samla for fleire hytteeiningar. Det kan byggjast 1 garasjeplass pr. hytteeining. Det er ikkje tillate med frittstående utebu. Utebu kan byggjast saman med garasjeanlegg.

Grad av utnytting:		
<u>Område</u>	<u>Max. tal bueningar</u>	<u>Maks BRA i m2.</u>
D-2a	2	200
E-1	30	3 000
E-3 a	6	600
E-3b	22	2 200
K-a	18	1 800
K-b	14	1 400
K-c	8	800
M-a	6	600
M-b	12	1 200
M-c	6	600
M-d	10	1 000
Sum	134	13 400
<u>Uthus/garasje/parkering: 30 m2 x 134 stk. =</u>		<u>4 020</u>
<u>Totalt</u>		<u>17 420 m2</u>

Felles parkeringsanlegg/buer lagt til kjellar skal ikkje reknast med i m2 BRA. (utnyttingsgraden). Det maksimale talet på bueningar innafor kvart delområde kan endrast. Det maksimale talet på bueningar og det maksimale talet på bruksareal (BRA) for heile planområdet kan ikkje endrast.

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

- 2.5 Det skal setjast av minst1,5 bilparkeringsplassar pr. fritidsbustad. 1 parkeringsplass pr. felt skal vera tilpassa rørslehemma.
- 2.6 Bygningar skal planleggjast og først opp med vekt på høg estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet. Med varige materialar og med gjennomarbeida detaljering. Takflater skal som hovedregel vera skråtilt. Ut frå ei grunngjeven utgreiing kan ein velja anna takform. Tak med einssidig fall skal ha takfall med terrenget. Maksimal synleg grunnmurshøg d (sålehøg) i hus med sokkeletasje og bakvegg under terreng kan vera 80 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i sokkel-etasjonen til terreng 1 meter utforbi grunnmur. Maksimal synleg grunnmurshøg d i hus utan sokkeletasje kan vera 120 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i hovedetasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur.
- 2.7 Takflater skal vera tekt med torv, tre eller skifer. Bygningane skal vera kledd med stein eller trematerialar. Trekledning skal behandlast med beis i brun, svart, grå eller stå utan overflatebehandling. Listverk kan ha anna farge. Det skal vera einsarta fargar innan kvart felt.
- 2.8 I samband med eller før byggjesøknad for delområde E-3a, M-c, M-d eller veg f_Pv1 skal det utførast vurdering av behov for sikringstiltak mot Grevleselvi i planområdet.

Pkt. 3 Fritidsbustader. Frittliggjande.

- 3.1 I området D-2b og D-3 er det regulert inn 2 tomter for frittliggjande fritidsbustader. På kvar tomt kan det først opp 1 brukseining med eit bruksareal (BRA) på inntil 135 m2 BRA målt innafor omsluttande vegg. Inntil 150 m2 BRA inkludert åpent overbygt uteareal. Grad av utnytting: 205 m2 BRA. I tillegg kan det på kvar tomt først opp uthus / anneks på inntil 15 m2 BRA. I tillegg kan eit areal på inntil 40 m2 BRA nyttast til parkering. Inntil 20 m2 BRA av dette kan nyttast til garasje / biltekkja. Garasje / biltekkja til D-3 kan ha underetasje med 2 vegg. over terreng og dør. BRA i underetasje kjem i tillegg.
- 3.2 Fritidsbustader skal plasserast innafor byggegrensene. Garasje/biltekkja og anneks/uthus kan plasserast utafor byggegrensene. Garasje / biltekkja skal som hovudregel plasserast ved tilkomstveg. Dei kan plasserast i tomtegrensa mot veg og minimum 1,0 meter frå tomtegrensa mot nabo der dei ikkje er i konflikt med leidningsføringar i bakken. På flate tomter eller der terreng og tilkomst tillet det kan garasje / biltekkja plasserast vinkelrett på tilkomstveg med bygningskropp minimum 3,0 meter frå tomtegrense mot veg. Frittliggjande uthus / anneks kan plasserast minimum 1,0 meter frå nabogrense der dei ikkje er i konflikt med leidningsføringar i bakken. Anneks som skal plasserast utafor byggegrensene må ha erklæring frå dei naboar der avstanden til naboen si byggegrense er under 8 meter. Anneks må byggjast i tråd med brannforskriftene i Plan- og bygningslova.
- 3.3 Fritidsbustad skal tilkoplast offentleg vatn- og avlaupsnett. I uthus / anneks er det ikkje tillatt å installera avlaup eller uttak for vatn. Avfall skal plasserast i felles miljøstasjonar.

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

Pkt. 4 Fellesføresegner for fritidsbustader.

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

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

Pkt. 5 Leikeplassar.
Område L1, L2, L3 og L4 er felles leikeplassar for kringliggjande fritidsbustader. Her skal det opparbeidast nærleikeplassar. Føremålgrensene til leikeplassane kan justerast i samband med detaljprosjektering av situasjonsplanar, men arealet på leikeplassane ligg fast.

Pkt. 6 Vegar.
Veg f_Pv1 og f_Pv2 er tilkomstvegar for tilgrensande tomter og gangvegar til tilgrensande friområde. Grøfter, skråningar og fyllingar i tilknyting til vegane kan leggst inn på tilgrensande område. Det skal vera fri ferdsle i planområdet.

Pkt. 7 Friområde
Det er høve til skjødsel av vegetasjon i området.

Pkt. 8 Omsynssone – frisikt.
Sonen for frisikt i vegkryss skal vera fri for hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegplan.

Pkt. 9 Gjerding.
Det er ikkje tillatt å gjerda inn eiga tomt i område for fritidsbustader. Det er høve til å gjerda inn heile eller naudsynte delar av planområdet som vern mot beitande dyr.

Pkt. 10 Rekkefylgjekrav.
Nærleikeplass skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve til tilliggjande fritidsbustader.

Pkt. 11 Endringar.
Kommunen kan vurdere mindre vesentlege avvik frå desse føresegnene og planen etter dispensasjonsreglane i pbl § 19-2. Herunder justering av føremålgrenser mellom delområde i samband med byggemelding.



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 02.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Tråstølsvegen 444, 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 2 870 m ² KPHensynsonenavn Om910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 870 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 612 m ² KPHensynsonenavn Jord og flomskred 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 2 870 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig Områdenavn F2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352015002
Navn	NedreTråstølen 2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3393/Reguleringsf%c3%b8resegner%2020.01.16.pdf
Delarealer	Delareal 1 283 m ² Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert Feltnavn M-a
	Delareal 1 586 m ² Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert Feltnavn M-b



Attestert kopi av dok.nr. 2019/457576/200
Attestingstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 1 av 4



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
2019/457576/200
org.nr./fødselsnr.

Erklæring/avtale om veirett m.m.

Undertegnede, hjemmelshaver gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115 i Voss kommune (1235), gir herved følgende eiendommer bruksrett til vei, vann-, avløp-, strøm- og fiberanlegg opparbeidet av og beliggende på eiendommene gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115:

- Gnr.51, bnr.138 snr. 1 i Voss kommune
 - Gnr.51, bnr.138snr. 2 i Voss kommune
 - Gnr.51, bnr.138 snr. 3 i Voss kommune
 - Gnr.51, bnr.138snr. 4 i Voss kommune
 - Gnr.51, bnr.138snr. 5 i Voss kommune
 - Gnr.51, bnr.138snr. 6 i Voss kommune
 - Gnr.51, bnr.138snr. 7 i Voss kommune
 - Gnr.51, bnr.138snr. 8 i Voss kommune
 - Gnr.51, bnr.138snr. 9 i Voss kommune
 - Gnr.51, bnr.138snr. 10 i Voss kommune
- heretter benevnt Gnr.59, bnr.138 snr. 1-10

heretter i denne avtale/erklæring rettighetshavere

Den eksisterende veien og VA anlegget fremkommer vedlegg 1.

Følgende betingelser legges til grunn for bruksrettene:

Det er pliktig medlemskap i Hytteeigarlag, Tråstølen Hytteeigarlag, medlemskapet følger eiendommen (rettighetshaverne).

AD. VANN OG AVLØPSANLEGG

Det private VA anlegget går fra tilknytningspunkt på den enkelte eiendom (rettighetshaver) til påkoblingspunkt til hovedanlegg beliggende i vei avmerket på vedlagte kart. Grensen mellom det private VA anlegg og hovedanlegget (det offentlige anlegget) er i påkoblingspunkter til hovedanlegg i vei. Det private VA anlegget er avmerket på vedlagte kart.

Det forutsettes for denne bruksrett til det private VA- anlegg (fellesanlegget) at rettighetshaver deltar i fremtidig vedlikehold. Videre forutsettes det at den respektive tomteeier(rettighetshaver) alene er ansvarlig for vedlikehold etc. av vann og avløpsledninger beliggende på egen tomt, og er videre alene ansvarlig for evt. tilknytningsavgifter og nødvendig arbeid for tilknytning samt kommunale avgifter og gebyrer.

gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115 og Voss kommune org. Nr. 960 510 542 har rett til på rettighetshavernes eiendommer å tilkoble og anlegge nødvendig infrastruktur, herunder rør til vann og kloakk, ledninger til, telefon, strøm, fibernet etc. på en hensiktsmessig måte, enten som nytt anlegg eller vedlikehold. Etter vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid skal eiendommen tilbakeføres i den stand den var før arbeidet ble påbegynt. Det forutsettes at ethvert arbeid som utføres er i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldene lover og forskrifter.



1



Attestert kopi av dok.nr. 2019/457576/200
Attestingstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 2 av 4

AD. FIBERNETT

Det forutsettes for denne bruksrett at rettighetshaver alene er ansvarlig for vedlikehold av installasjoner beliggende på egen tomt.

AD. VEIRETT

Med veirett menes i denne avtale, en fullstendig bruksrett til vei, dvs. rett til å gå, kjøre bil og/eller annen type kjøretøy m.m. Det forutsettes for denne bruksrett at rettighetshaver deltar i fremtidig vedlikehold og utbedringer for vei og gatelys med tilhørende innretninger.

AD. GJERDE

Eiendommene Gnr.51, bnr.138 snr. 1-10 kan ikke sette opp gjerde, flaggstang, skilt, portaler, parabol eller antenner på eiendommen.

AD. TINGLYSNING

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115 og Gnr.51, bnr.138 snr. 1-10. Vei, vann og avløpsanlegg vil senere bli utvidet innenfor eiendommene gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115.

Voss den 10 / 4 - 2019

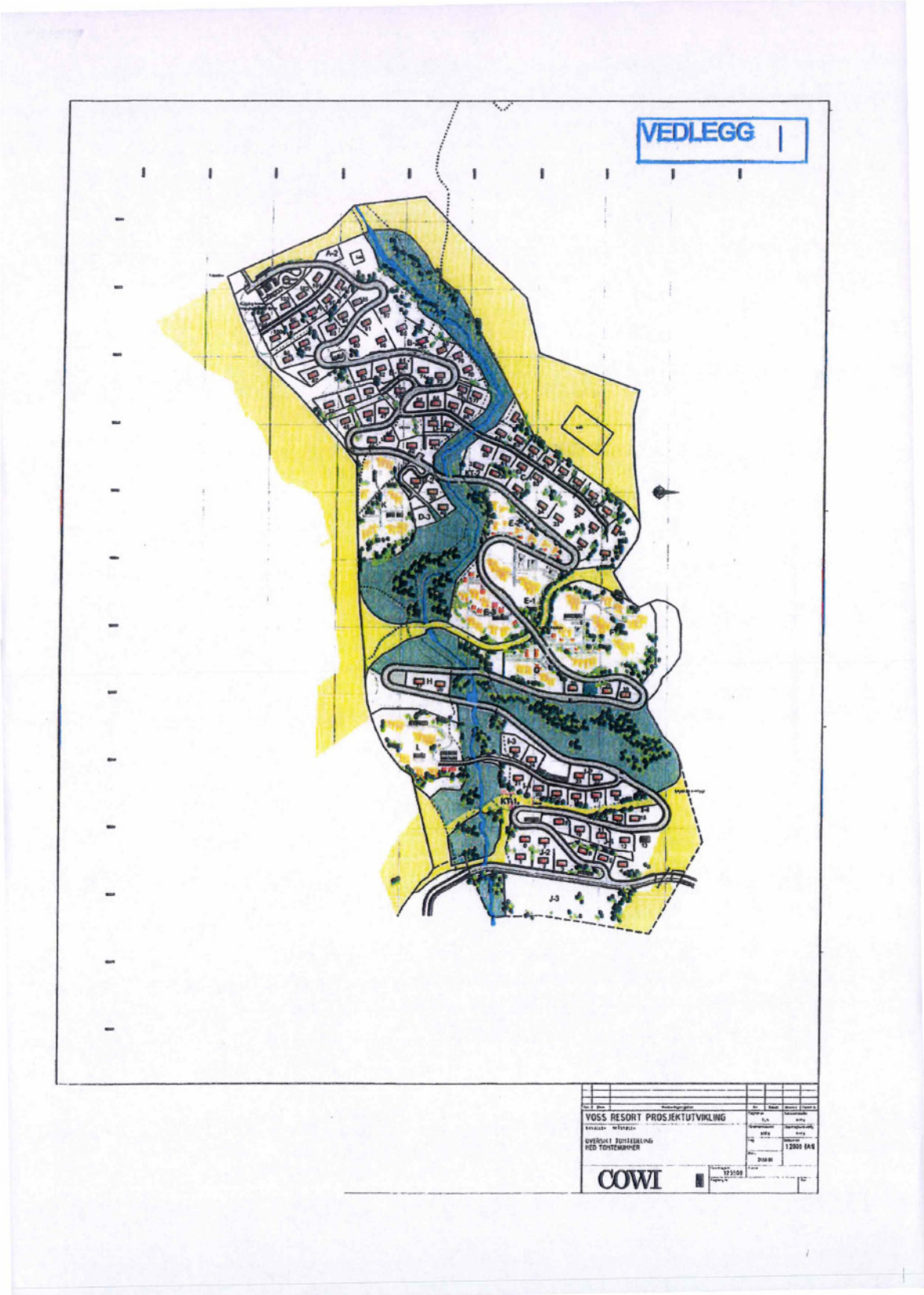
Voss Resort Prosjektutvikling AS org. Nr. 982 770 343
Ved Øyvind Wæhle dagligleder
Hjemmelshaver gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115 og Gnr.51, bnr.138 snr. 1-10.

2



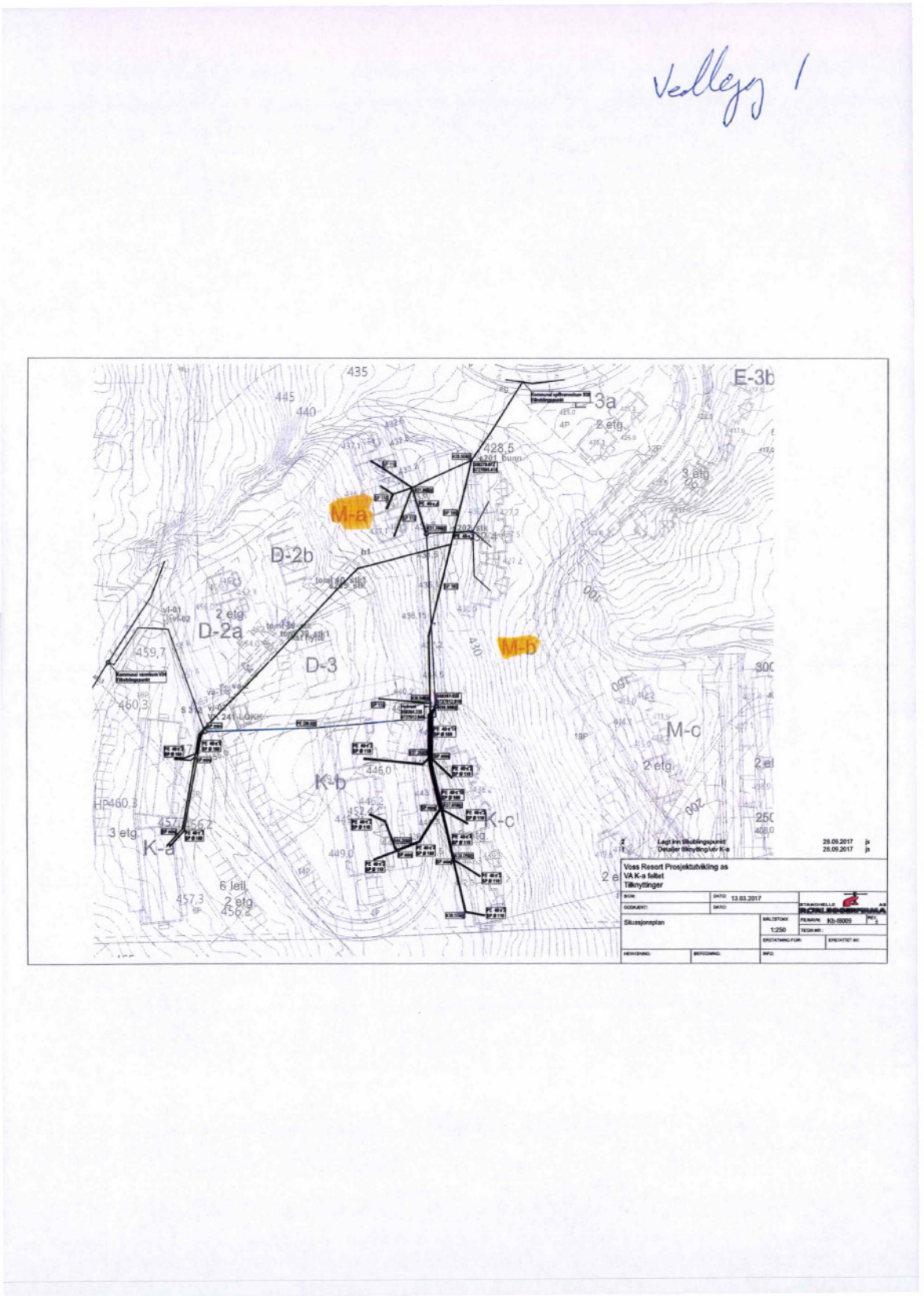
Attestert kopi av dok.nr. 2019/457576/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2019/457576/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 4 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 2018/1690476/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 1 av 3



Erklæring/avtale om veirett m.m.

Undertegnede, hjemmelshaver gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115 i Voss kommune (1235), gir herved følgende eiendommer bruksrett til vei, vann-, avløp-, strøm- og fiberanlegg opparbeidet av og beliggende på eiendommene gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115:

Gnr.51, bnr.132

heretter i denne avtale/erklæring rettighetshavere

Den eksisterende veien og VA anlegget fremkommer vedlegg 1.

Følgende betingelser legges til grunn for bruksrettene:

Det er pliktig medlemskap i Hytteigarlag, Tråstølen Hytteigarlag, medlemskapet følger eiendommen (rettighetshaverne).

AD. VANN OG AVLØPSANLEGG

Det private VA anlegget går fra tilknytningspunkt på den enkelte eiendom (rettighetshaver) til påkoblingspunkt til hovedanlegg beliggende i vei avmerket på vedlagte kart. Grensen mellom det private VA anlegg og hovedanlegget (det offentlige anlegget) er i påkoblingspunkter til hovedanlegg i vei. Det private VA anlegget er avmerket på vedlagte kart.

Det forutsettes for denne bruksrett til det private VA- anlegg (fellesanlegget) at rettighetshaver deltar i fremtidig vedlikehold. Videre forutsettes det at den respektive tomteeier(rettighetshaver) alene er ansvarlig for vedlikehold etc. av vann og avløpsledninger beliggende på egen tomt, og er videre alene ansvarlig for evt. tilknytningsavgifter og nødvendig arbeid for tilknytning samt kommunale avgifter og gebyrer.

gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115 og Voss kommune org. Nr. 960 510 542 har rett til på rettighetshavernes eiendommer å tilkoble og anlegge nødvendig infrastruktur, herunder rør til vann og kloakk, ledninger til, telefon, strøm, fibernett etc. på en hensiktsmessig måte, enten som nytt anlegg eller vedlikehold. Etter vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid skal eiendommen tilbakestilles i den stand den var før arbeidet ble påbegynt. Det forutsettes at ethvert arbeid som utføres er i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldene lover og forskrifter.

AD. FIBERNETT

Det forutsettes for denne bruksrett at rettighetshaver alene er ansvarlig for vedlikehold av installasjoner beliggende på egen tomt.

AD. VEIRETT

Med veirett menes i denne avtale, en fullstendig bruksrett til vei, dvs. rett til å gå, kjøre bil og/eller annen type kjøretøy m.m. Det forutsettes for denne bruksrett at rettighetshaver deltar i fremtidig vedlikehold og utbedringer for vei og gatelys med tilhørende innretninger.

AD. GJERDE



1



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1690476/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 2 av 3

Eiendommene Gnr.51, bnr.132 kan ikke sette opp gjerde, flaggstang, skilt, portaler, parabol eller antenner på eiendommen.

AD. TINGLYSNING

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115 og Gnr.51 bnr 132. Vei, vann og avløpsanlegg vil senere bli utvidet innenfor eiendommene gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115. Hjemmelshaver til gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115 har rett til å innsende revidert kart med ferdigstilt anlegg som utdypning til denne erklæringen.

Voss den 5 / 12 - 2018

Voss Resort Prosjektutvikling AS org. Nr. 982 770 343
Ved Øyvind Wæhle dagligleder
Hjemmelshaver gnr. 59, bnr. 75 og gnr. 59, bnr. 115 og Gnr.51 bnr 132

2



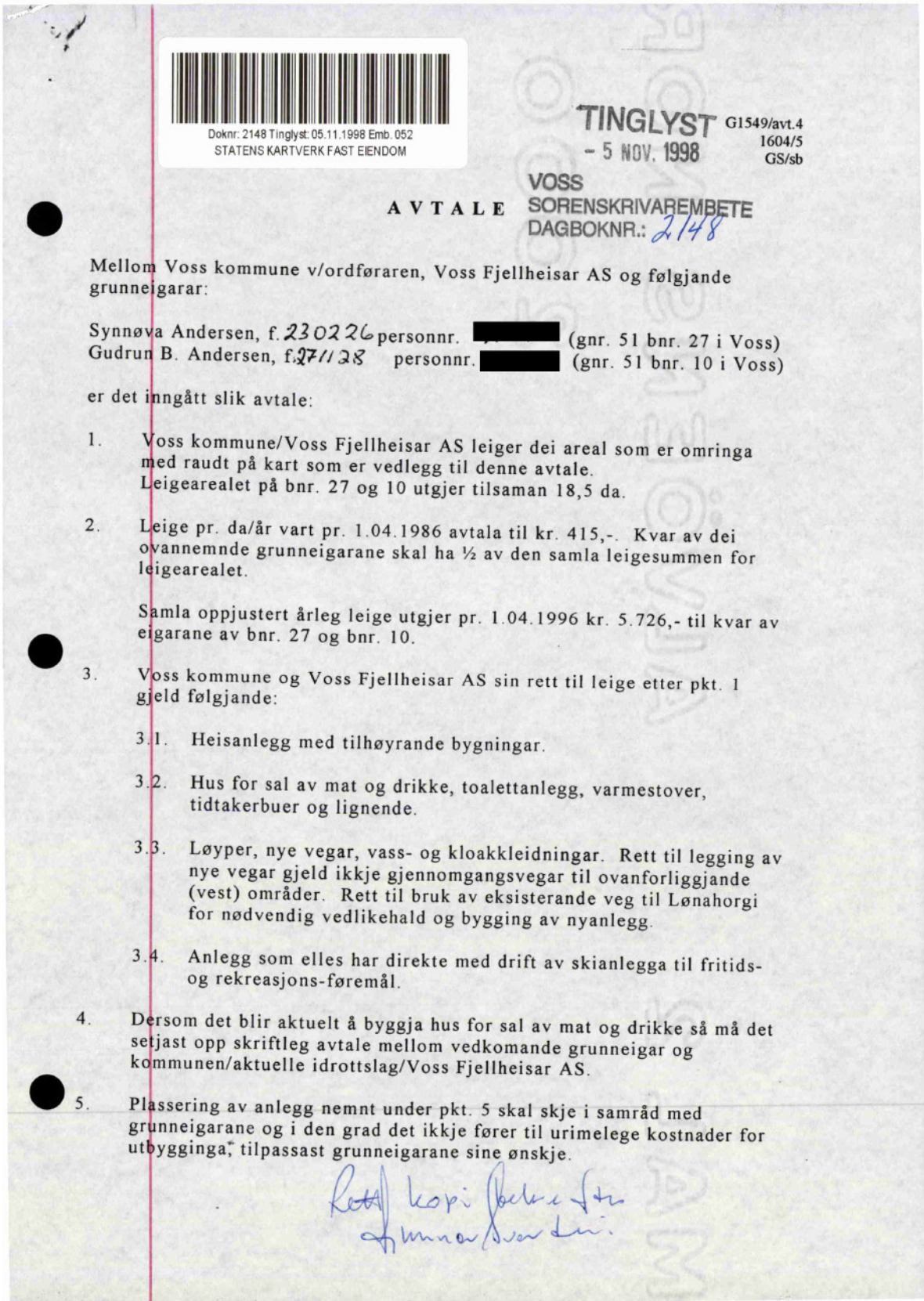
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1690476/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-02 08:04

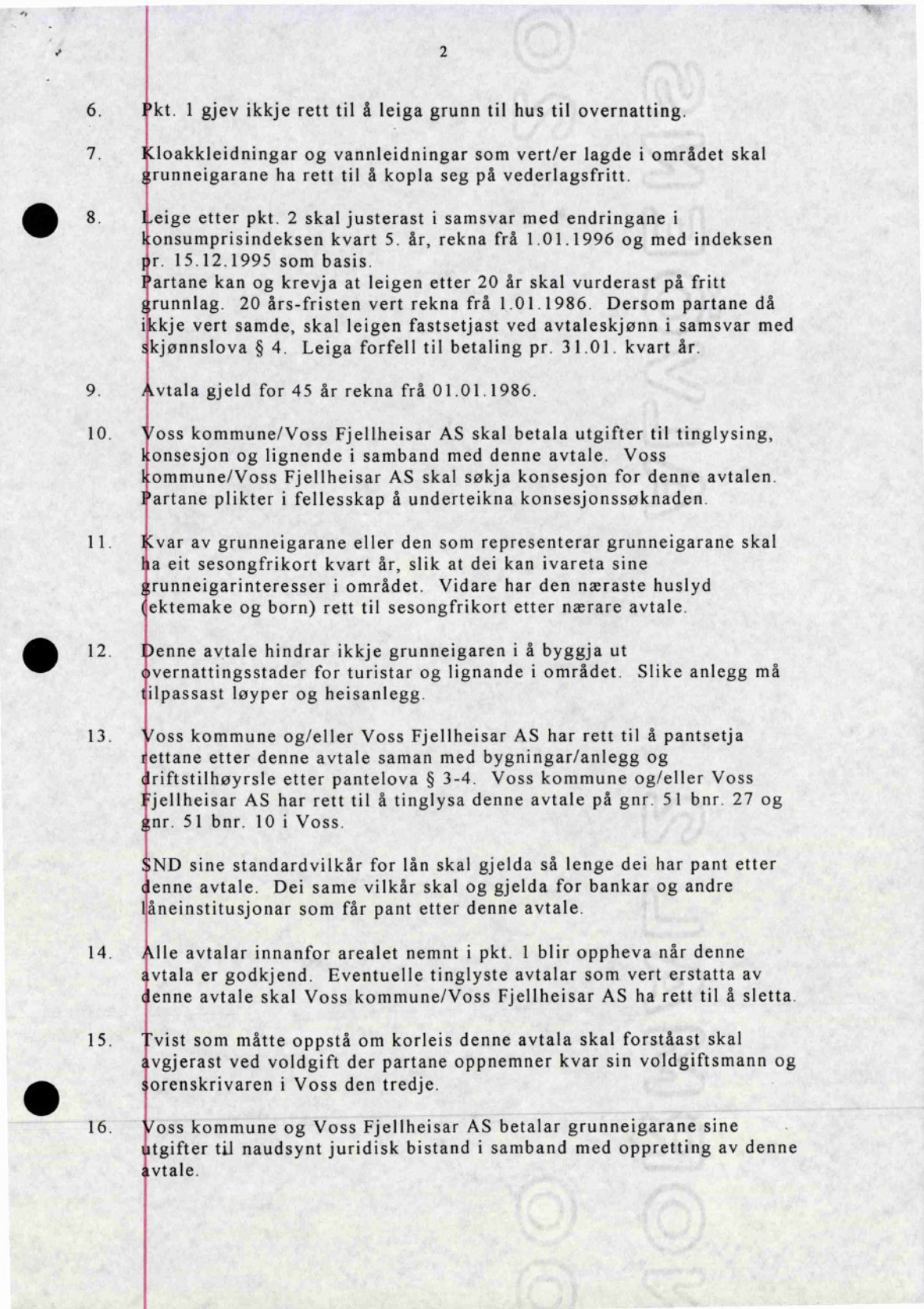
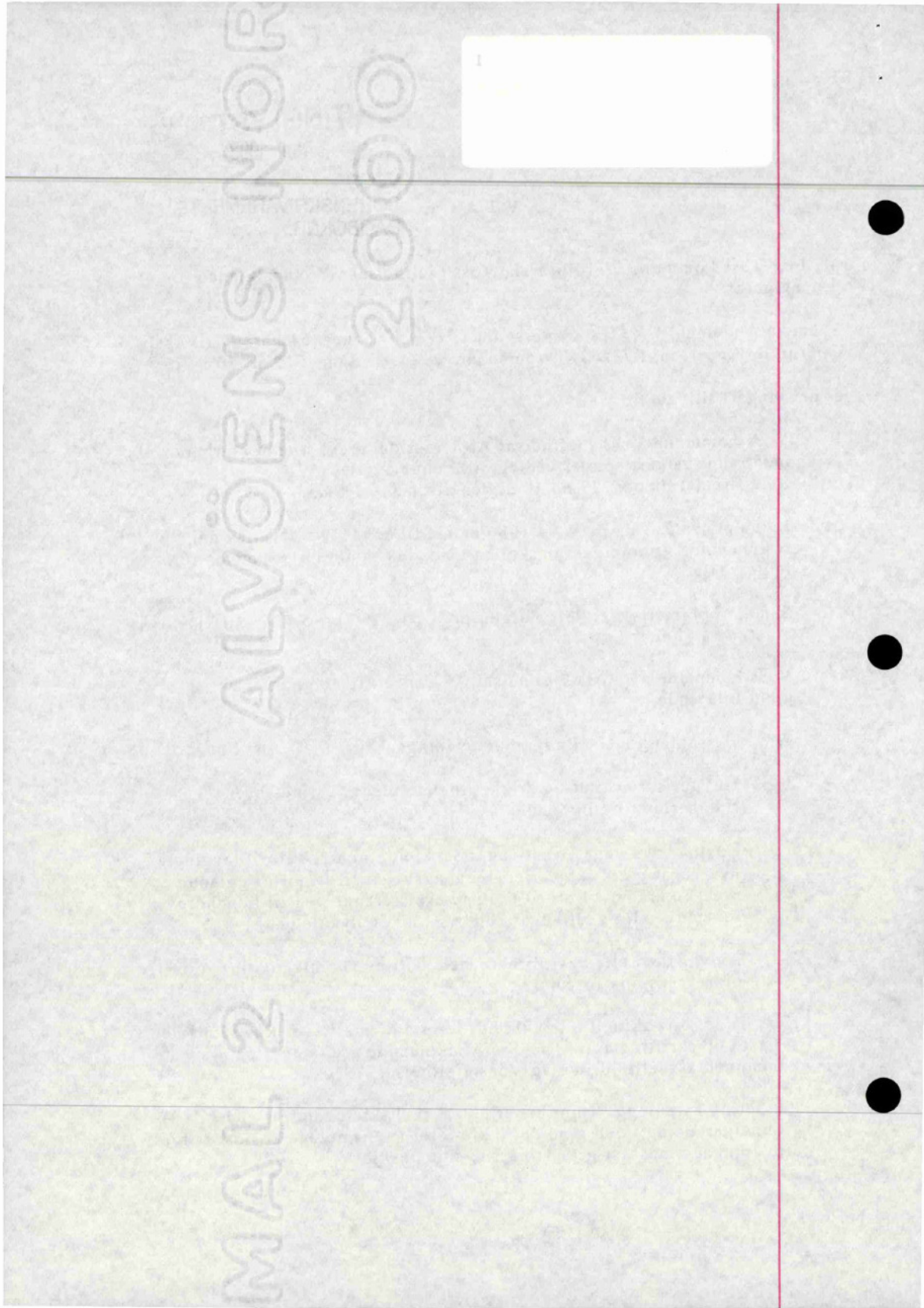
Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 1998/2148/52
Attesteringsstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 1 av 8

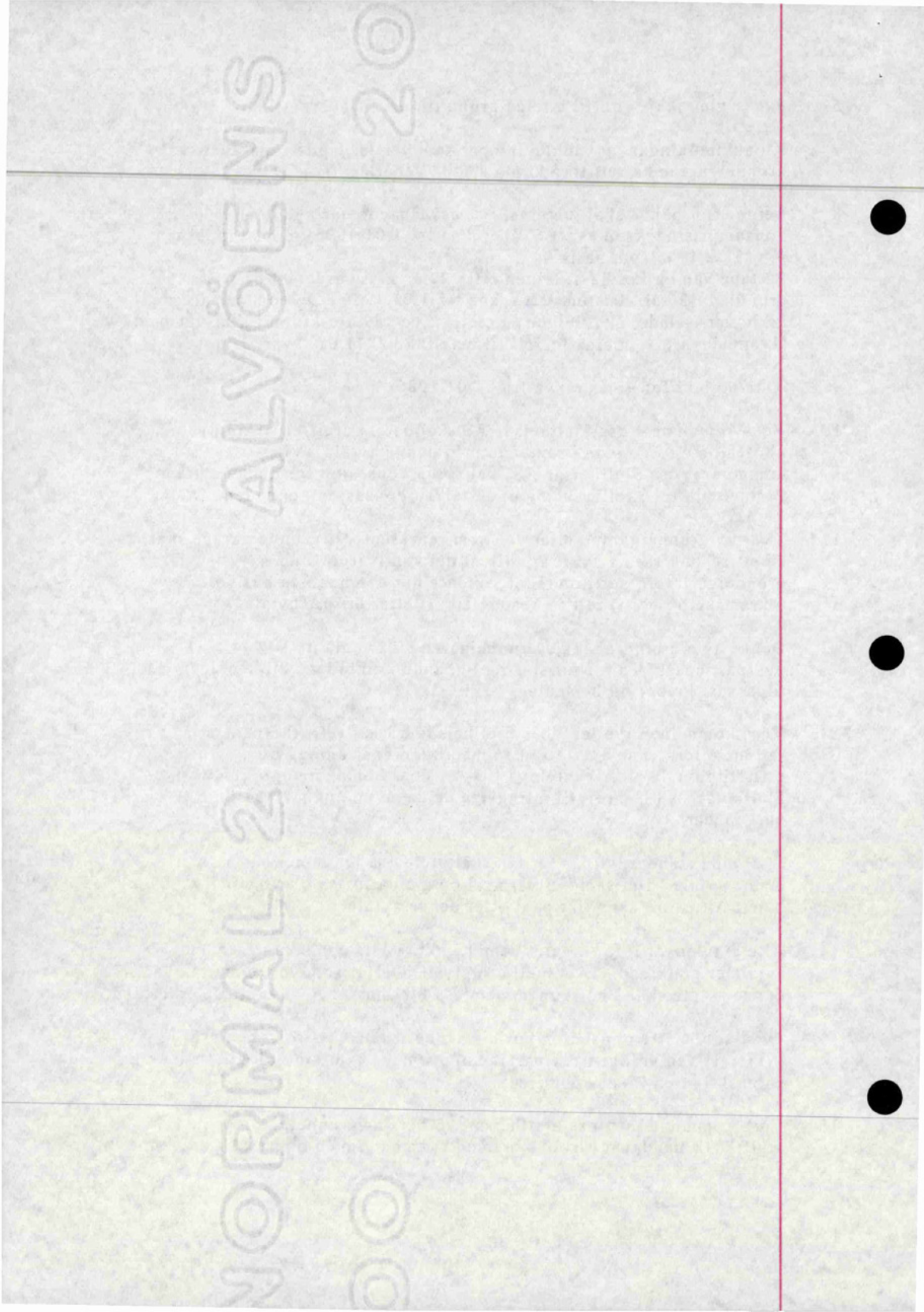






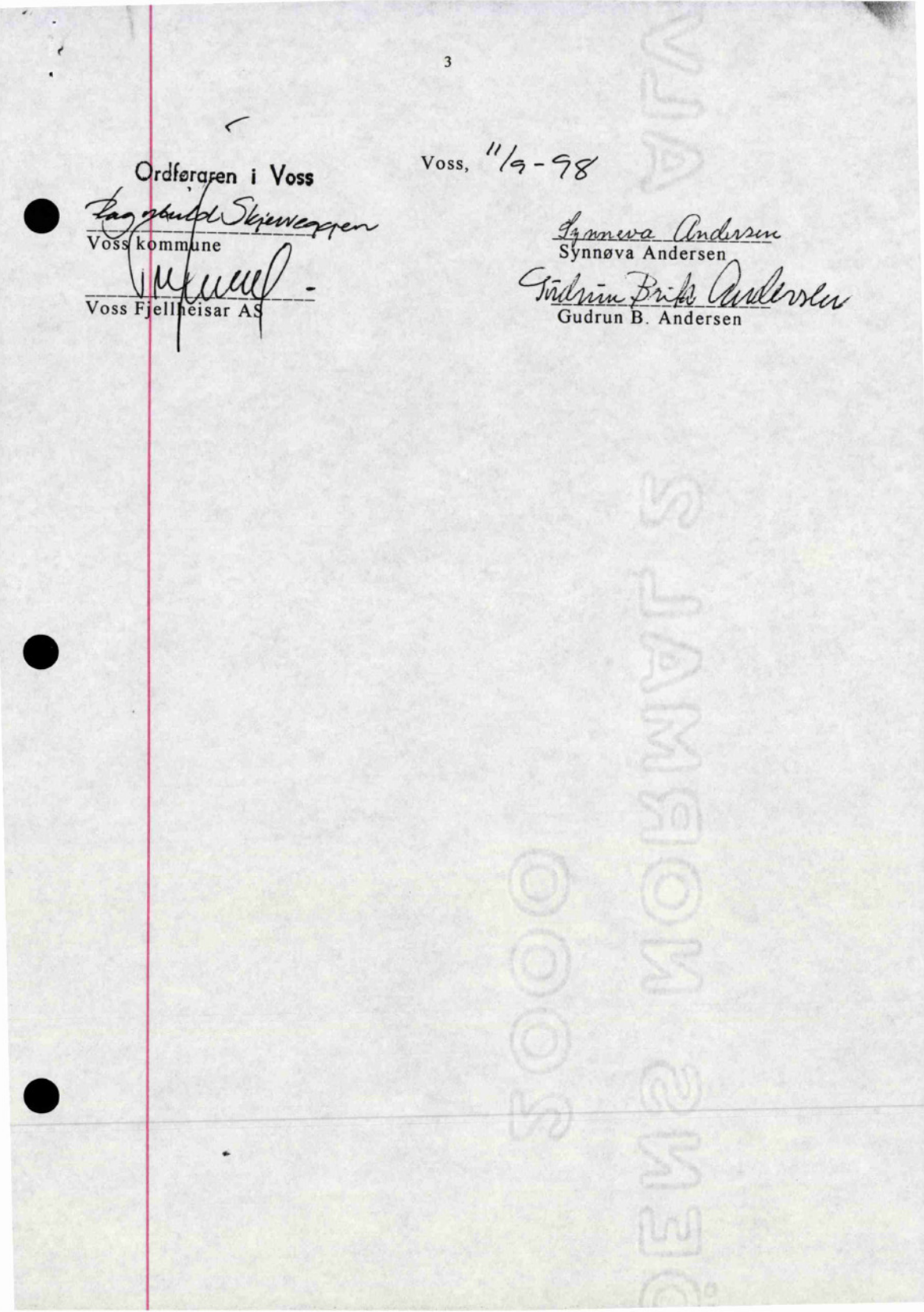
Attestert kopi av dok.nr. 1998/2148/52
Attestingstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 4 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 1998/2148/52
Attestingstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 5 av 8





Attestert kopi av dok.nr. 1998/2148/52
Attestingstidspunkt 2026-09-02 08:04

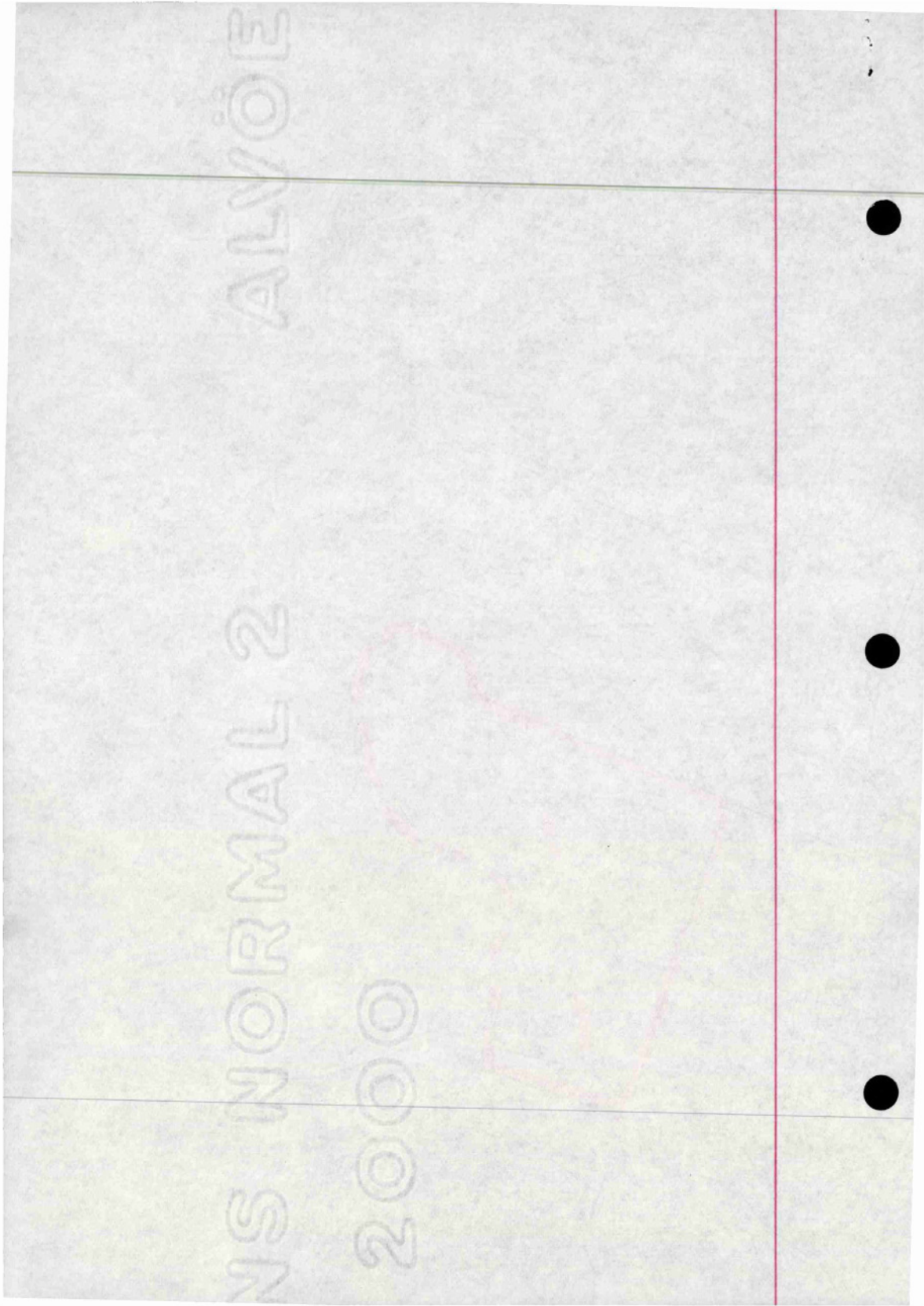
Side 6 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 1998/2148/52
Attestingstidspunkt 2026-09-02 08:04

Side 7 av 8





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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

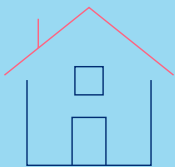
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 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 budgivnings-plattform, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 51, bnr. 138, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260154
Megler: Raket Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
414 64 523
rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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