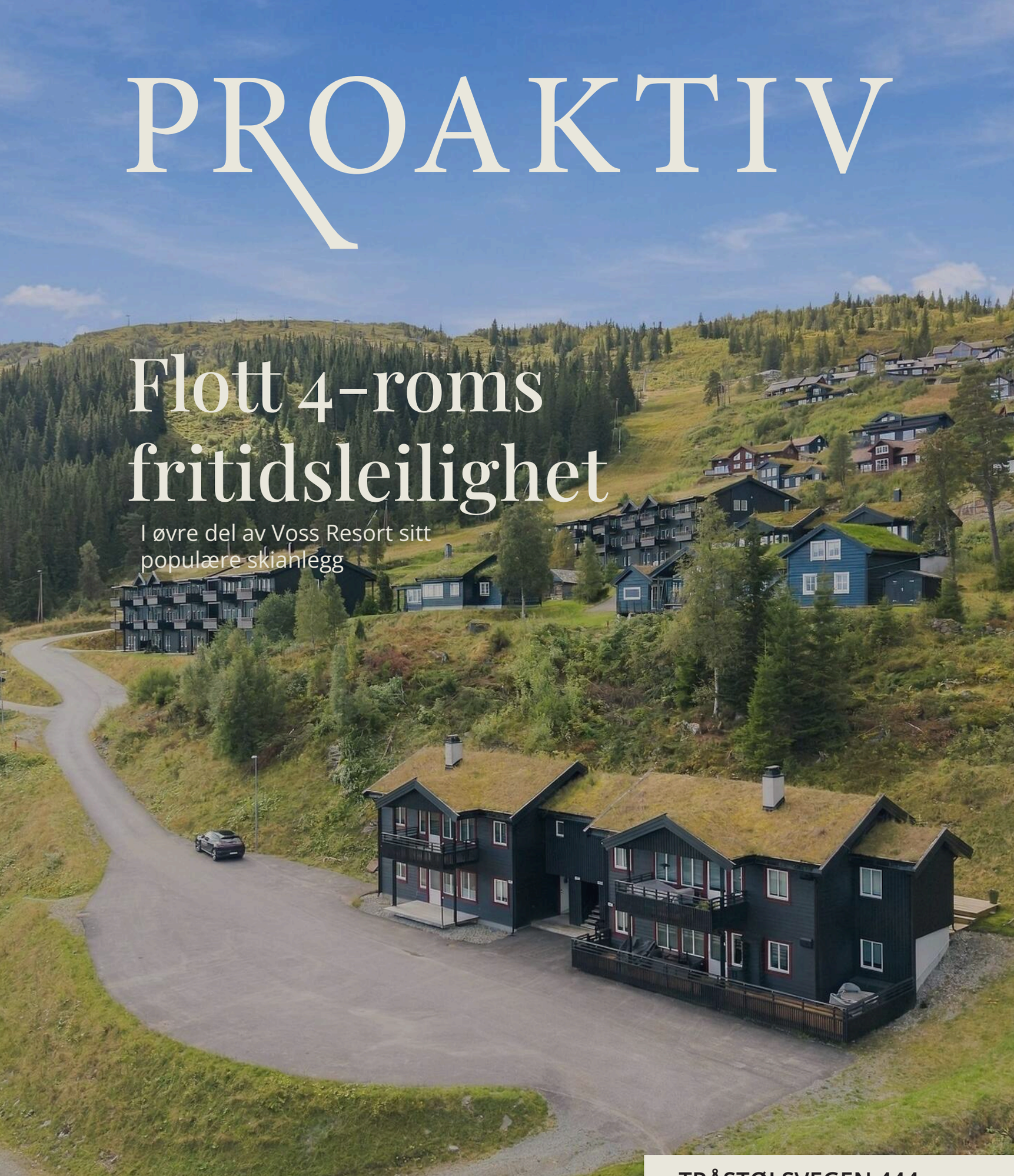
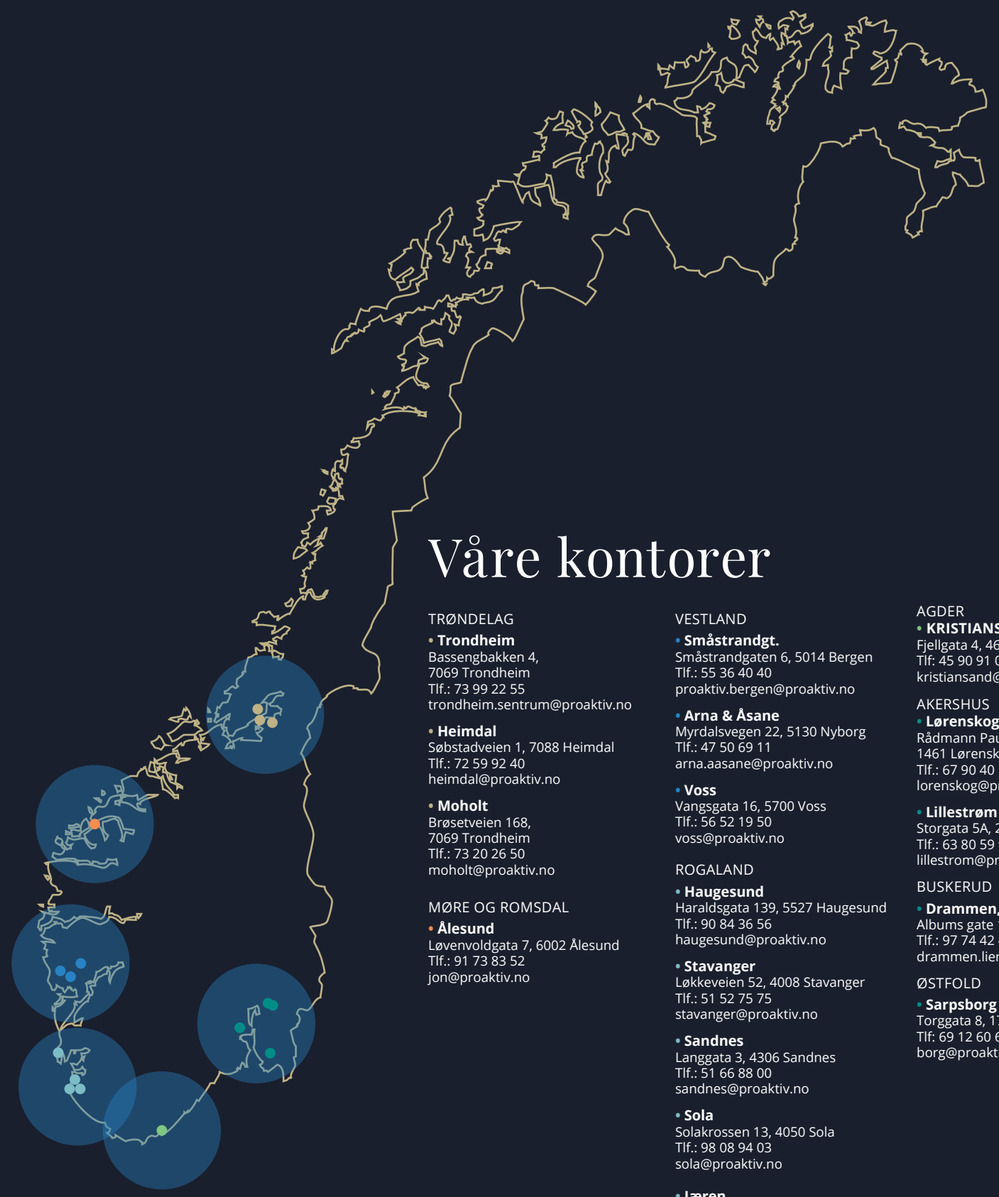
PROAKTIV

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**
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 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
18 Boligen i bilder
38 Plantegninger
40 Kjerneinformasjon
48 Vedlegg
49 Egenerklæring
55 Tilstandsrapport
90 Energiattest
128 Ferdigattest
160 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

«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

«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

«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 ekspressheisen 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	12 min	
Linje F4, R40	7.2 km	
Gjerdåker stasjon	14 min	
Linje R40	8.5 km	
Trodo	6 min	
Linje 950, 964	3.8 km	

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Vangen	12 min
Vitusapotek Vossevangen	11 min

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Voss VGS - Vestland fylkeskommune	8 min
Extra Skulestadmo	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





klassisk og skøyting. Ønsker du enda flere alternativer, ligger Voss ski- og tursenter ca. 15 minutter unna, med et omfattende løypenett, lysløype og rulleskibane.

Voss Resort er også et godt utgangspunkt for flotte fjellturer gjennom hele året. Fra Hanguren kan du velge mellom korte og lengre turer i variert terreng, og det er kort vei til turmål som Hanguren Panorama og Lønahorgi. Gondolen fra Voss sentrum gjør det enkelt å komme seg til fjells også uten bil. Fra togstasjonen tar turen til Hangurstoppen under ni

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

HØYDE OVER HAVET

441 m



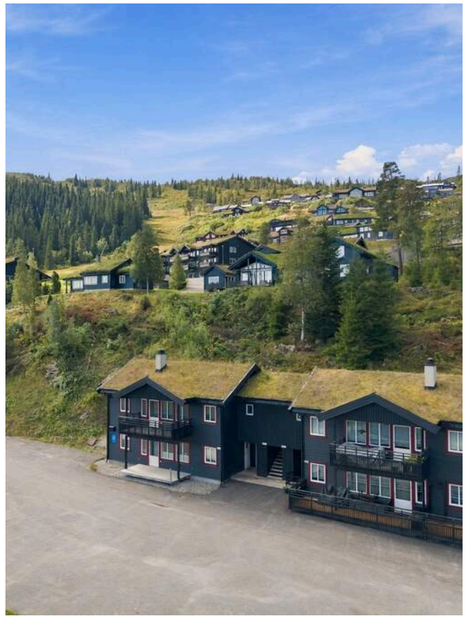
VINTERSPORT

Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk 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
1 283,00 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:
Det er registrert at oppkant med membran ved døråpningen



ATTRAKTIV BELIGGENHET
I ØVRE DEL AV
VOSS RESORT

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.

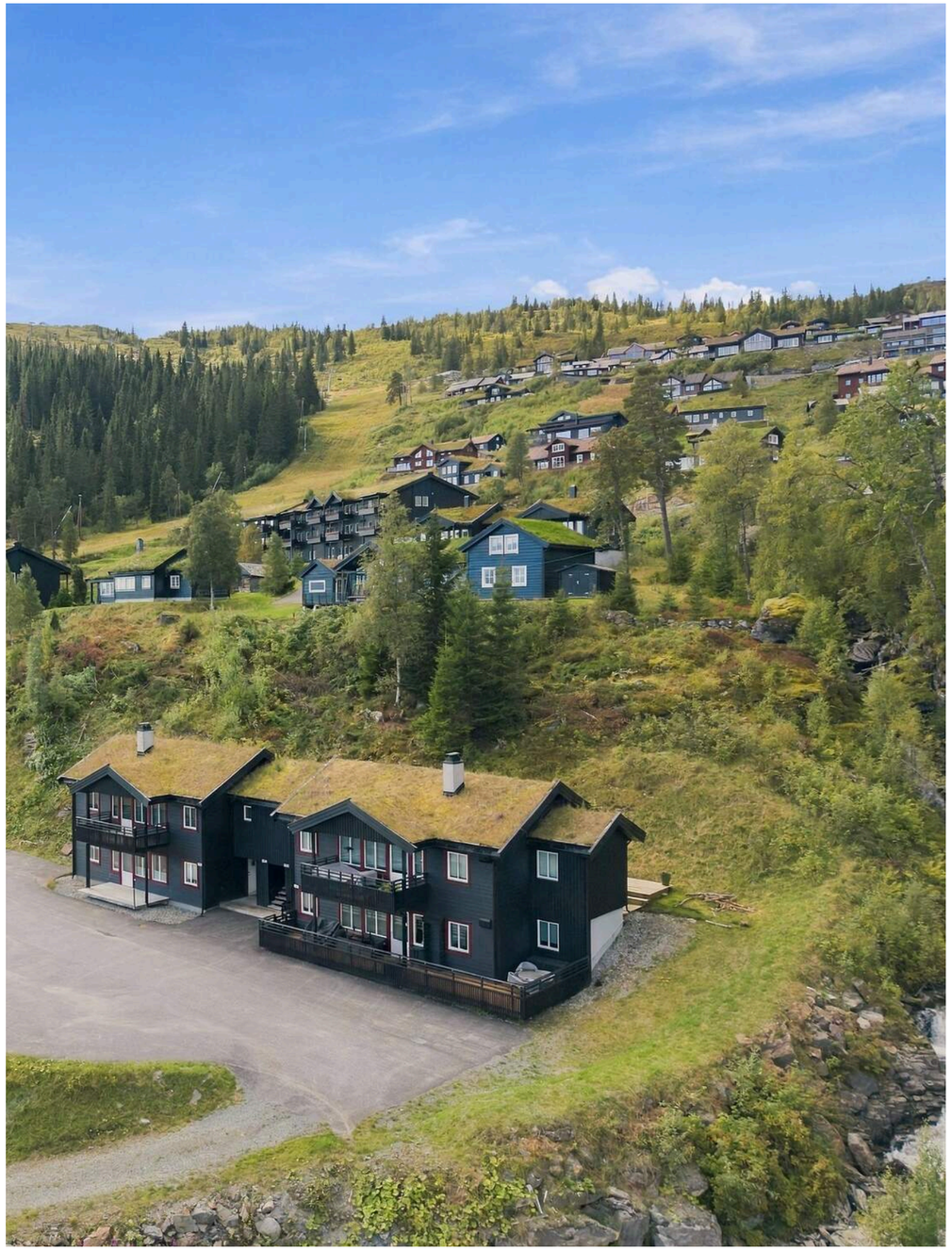
- 3.2.4 Bad 2 – Sanitær og rør:
Det ble registrert treg eller redusert avrenning fra servant, dusj og/eller sluk. Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avrenningen nærmere. Avløpssystemet bør rengjøres, og ved behov bør det gjennomføres kontroll, rensing eller utbedring av berørte komponenter 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 bygningssakyndig 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 skapplass, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer (platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin). Boligen byr på to baderom 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 riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

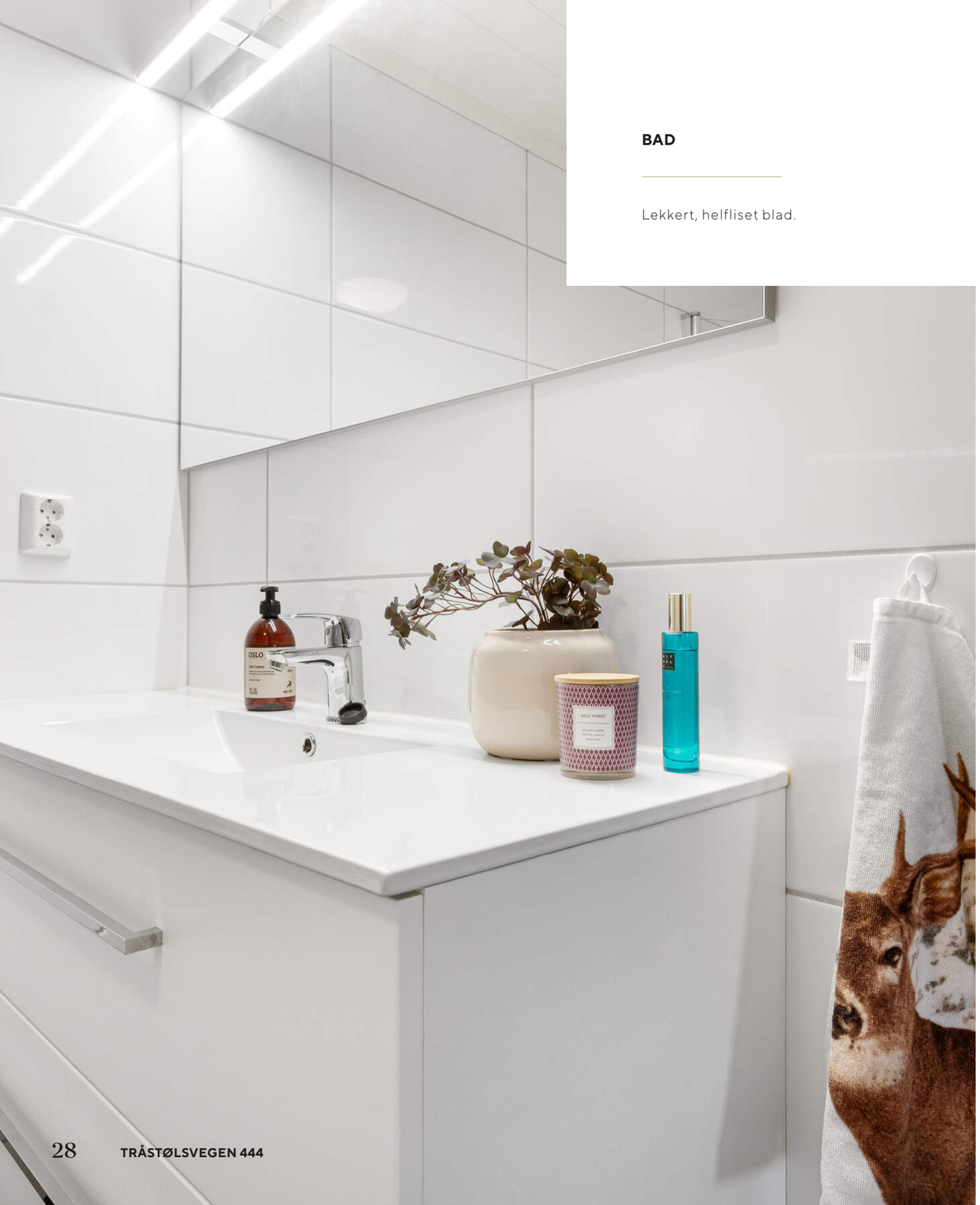
Moderne og stilfullt kjøkken med integrerte hvitevarer.





BAD

Lekkert, helfliset blad.









GJESTEBAD

Praktisk med eget gjestebad.



SOVEROM

Leiligheten har tre flotte soverom.















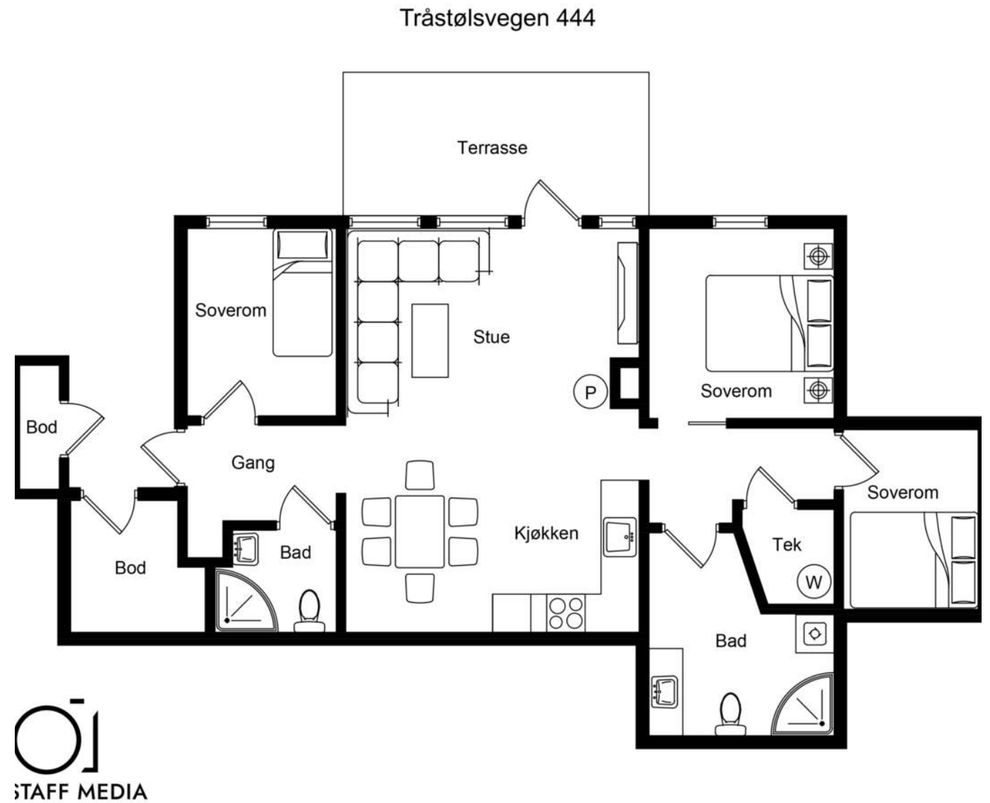
UTVENDIG BOD

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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 283,00 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 uteareraler. Terrenget har fall mot omkringliggende arealer, og tomten fremstår som ferdig opparbeidet med etablerte terrengtilpasninger og nødvendige tekniske anlegg.

ØKONOMI

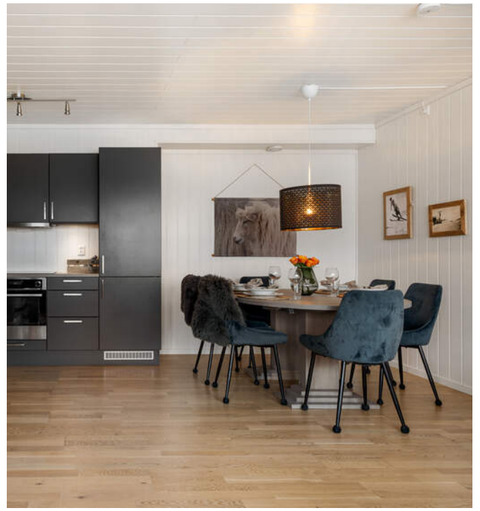
Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og 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
- 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



Kommunale avgifter
5.659,- for 2025

Eiendomsskatt
2.768,- for 2025

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

Årlig velavgift
8.000,-

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

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 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.

Vi gjør oppmerksom på at opprinnelige byggetegninger avviker noe fra boligens faktiske planløsning. Det er de vedlagte seksjoneringstegningene som viser den korrekte og formelle inndelingen av seksjonen, og disse stemmer overens med dagens situasjon.
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 driftstilhøyrsle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/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
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 4 990, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 295, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto kr 7 500, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann). Estimert pris, endelig pris må avtales med takstmann. kr 20 000
Sum vederlag kr. 133 730
Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 065
Totalt kostnadsoverslag kr. 168 795
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

Kjerneinformasjon

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

Gjensidige

Egenerklæring

Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO 02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tråstølsvegen 444

Postadresse
Tråstølsvegen 444

Enhetsnummer

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?

Påsken 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 egenerklæringsskjemaet.

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

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 ytterdør ble knust og noen stoler var kastet i vinduet på altandør. Alt dette ble tatt via husforsikkringen 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

Name
Geir Tore Olsson

Date
2026-09-02

Identification

Geir Tore Olsson

Signicat

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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Tråstølsvegen 444
5710 Skulestadmo

Voss Kommune

Gnr. 51, **Bnr.** 138, **Snr.** 1

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
71 m²	**3**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**6**	**10**	**0**	**0**

Håvard Ure
befar.io

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

Rapporten er bygget med **befar.io**

OM TILSTANDSRAPPORT

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

Rapportens gyldighet

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

Uavhengighet

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

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

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 befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller 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.

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 befaringstidspunktet.

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

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 *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
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.

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)

INNVENDIGE 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

Stue (Underetasje):
Slitasjegrad: Lite slitasje

Soverom entre (Underetasje):
Slitasjegrad: Lite slitasje

Entre (Underetasje):
Slitasjegrad: Lite slitasje

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
71 m²	2	1	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 offentleg tilgjengeleg kartgrunnlag. Området er registrert med grunnlendte og jorddekte massar. Det er ikkje gjennomført geotekniske undersøkingar i

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.

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

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

TG 2 1. 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.

2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 1 2.1 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.

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.

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.

TG 2 3.1.2 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 2 **Vesentlige 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.

TG 2 3.1.3 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 2 **Vesentlige 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.

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.

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

Kontrollpunkter

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

Utstyr

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

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/redusert 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.

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 uttørking, 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



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

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.

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 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 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.

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** %

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, 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**

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



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

Utstyr

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

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kjøkken fremstår i tilfredsstillende tilstand på befaringsdagen.

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.

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
- Påforede 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.

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 %

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 ikkje 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.

TG 1 6.2 VARMTVANNSBEREDER

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.

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.

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 branntilløp 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.

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.

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 Verdibygg 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@verdibygg.com

11/09/2026

enova

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

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
145,89

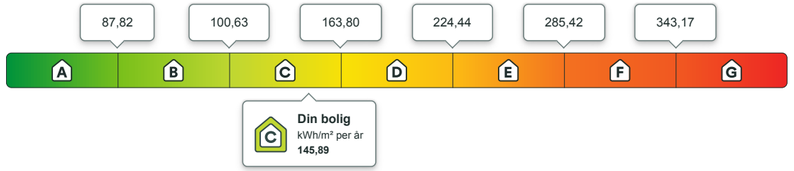
Tråstølsvegen 444, 5710 SKULESTADMO

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
10 200,97	**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 innetemperaturen

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

Tiltak 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.

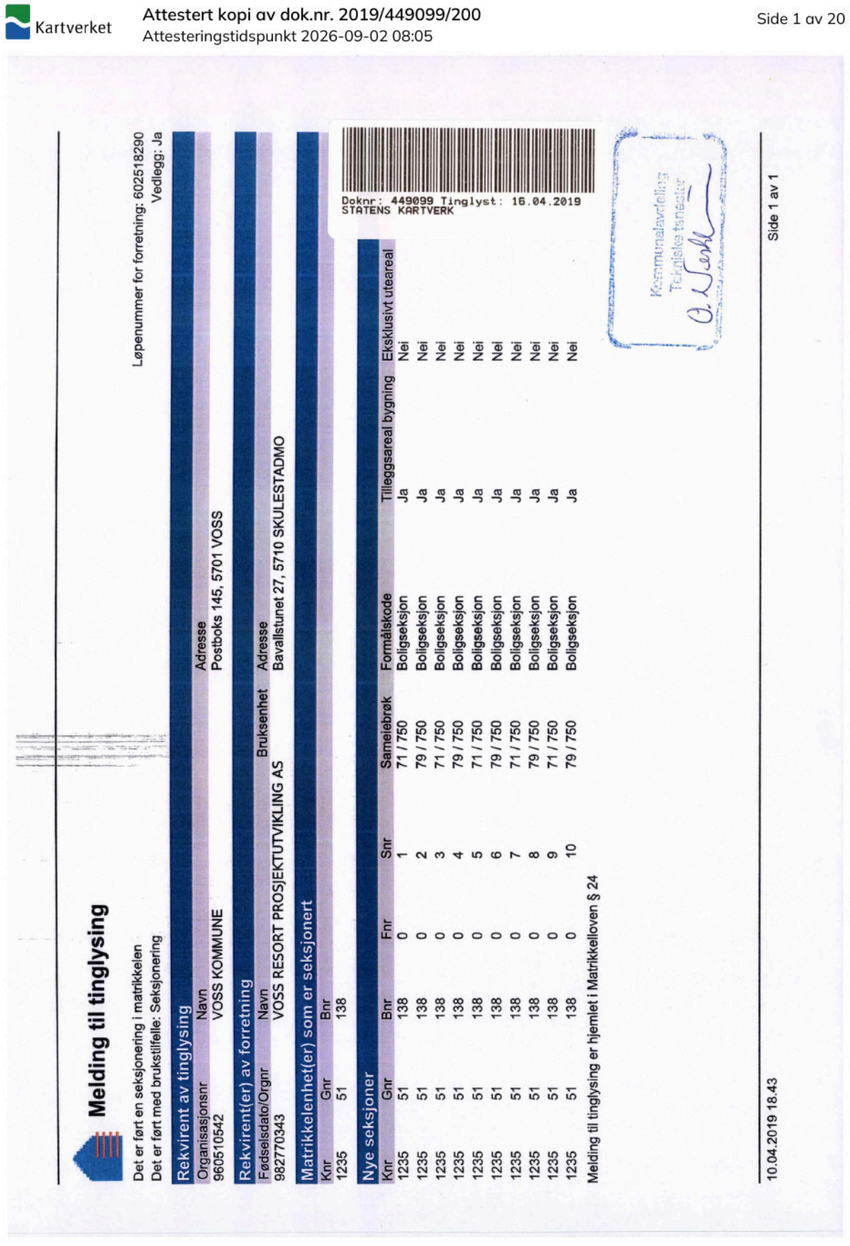
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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.



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/449099/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 08:05

Side 1 av 20

Løpenummer for forretning: 602518290
Vedlegg: Ja

Doknr: 449099 Tinglyst: 16.04.2019
STATENS KARTVERK

Kommunalavdeling
Tinglyste tjenester

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

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

| Rekvirent av tinglysing | | |

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
VOSS RESORT PROSJEKTUTV. AS	982770343		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Bavallstunet 26	5710	Skulestadmo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr	Festenr.
1235	VOSS	51	138	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
982770343	Voss Resort Prosjektutvikling AS	1/1
	Voss Resort Prosjektutvikling AS Bavallstunet 26 ~~5700 Voss~~	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	71	B	13				25				37				49			
2	B	79	B	14				26				38				50			
3	B	71	B	15				27				39				51			
4	B	79	B	16				28				40				52			
5	B	71	B	17				29				41				53			
6	B	79	B	18				30				42				54			
7	B	71	B	19				31				43				55			
8	B	79	B	20				32				44				56			
9	B	71	B	21				33				45				57			
10	B	79	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		750		Nevner =		750													

Dato	Innsenderens underskrift
3/1-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
3/1-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
VOSS 3/1-19		ØYVIND WÆHLE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1235	VOSS	51	138	

Dato	Underskrift	Stempel
13/3-19	O. Nesthus	Kommunalavdeling Tekniske tenester

Dato	Innsenderens underskrift
3/1-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

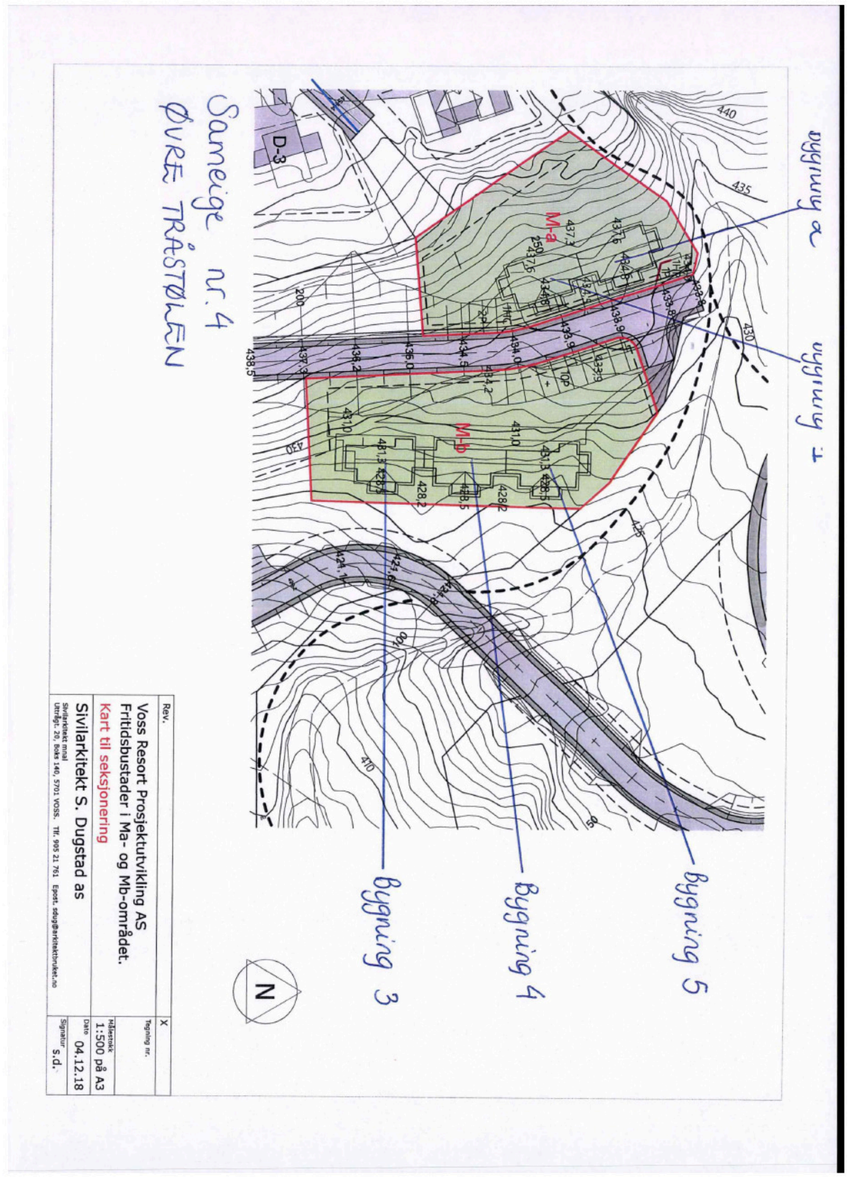
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

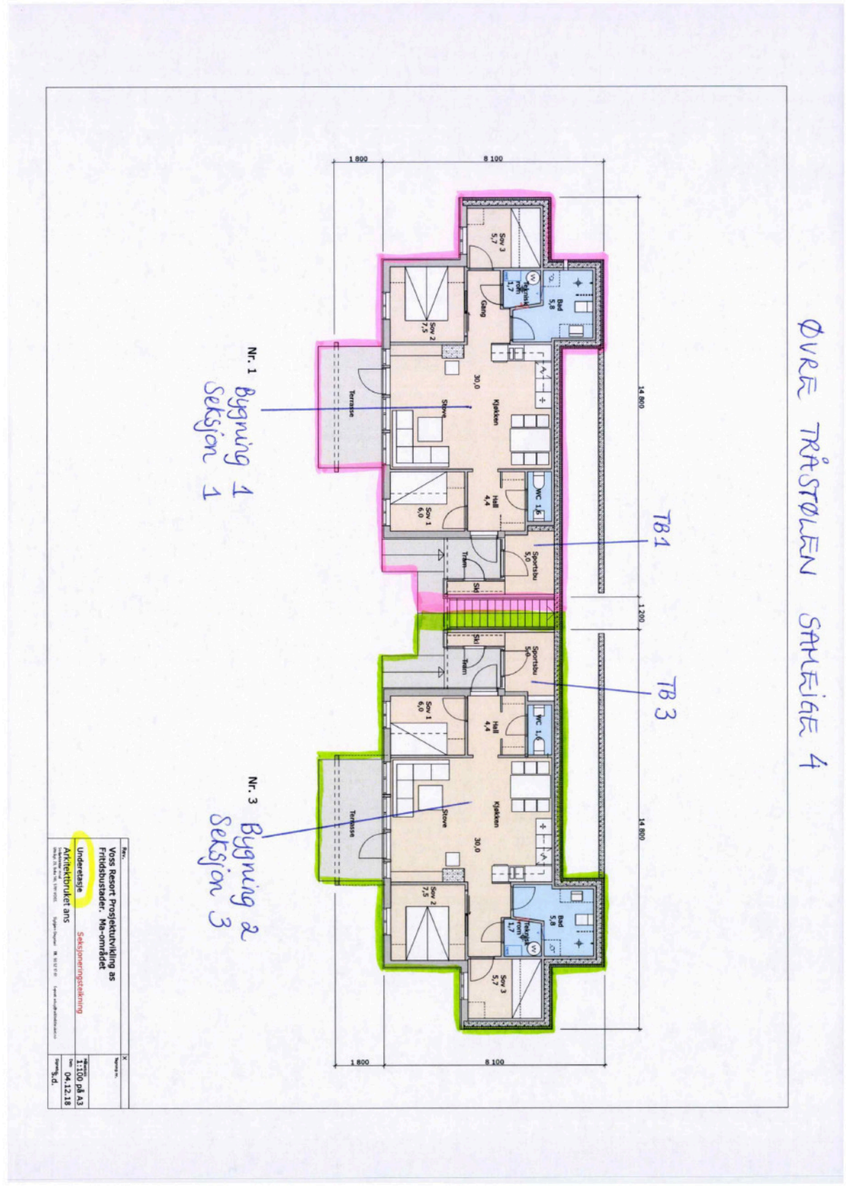
Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

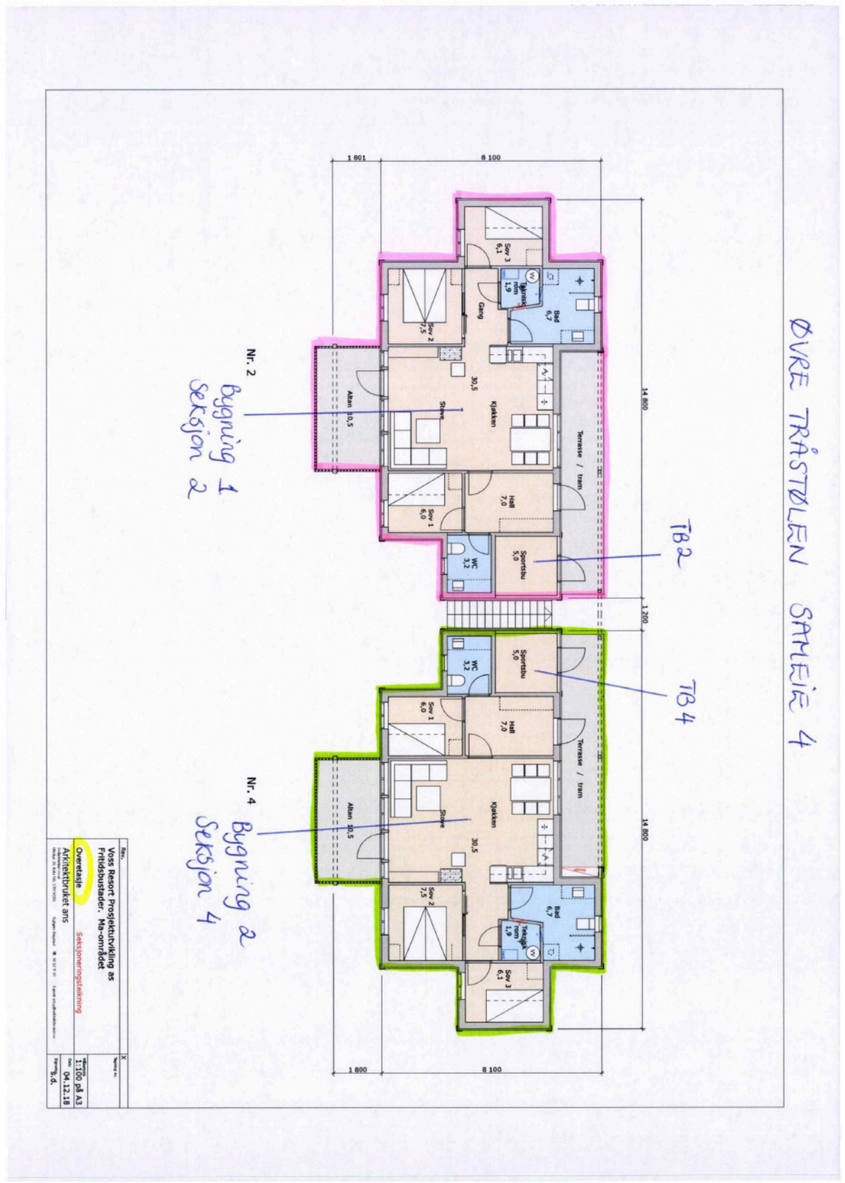
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

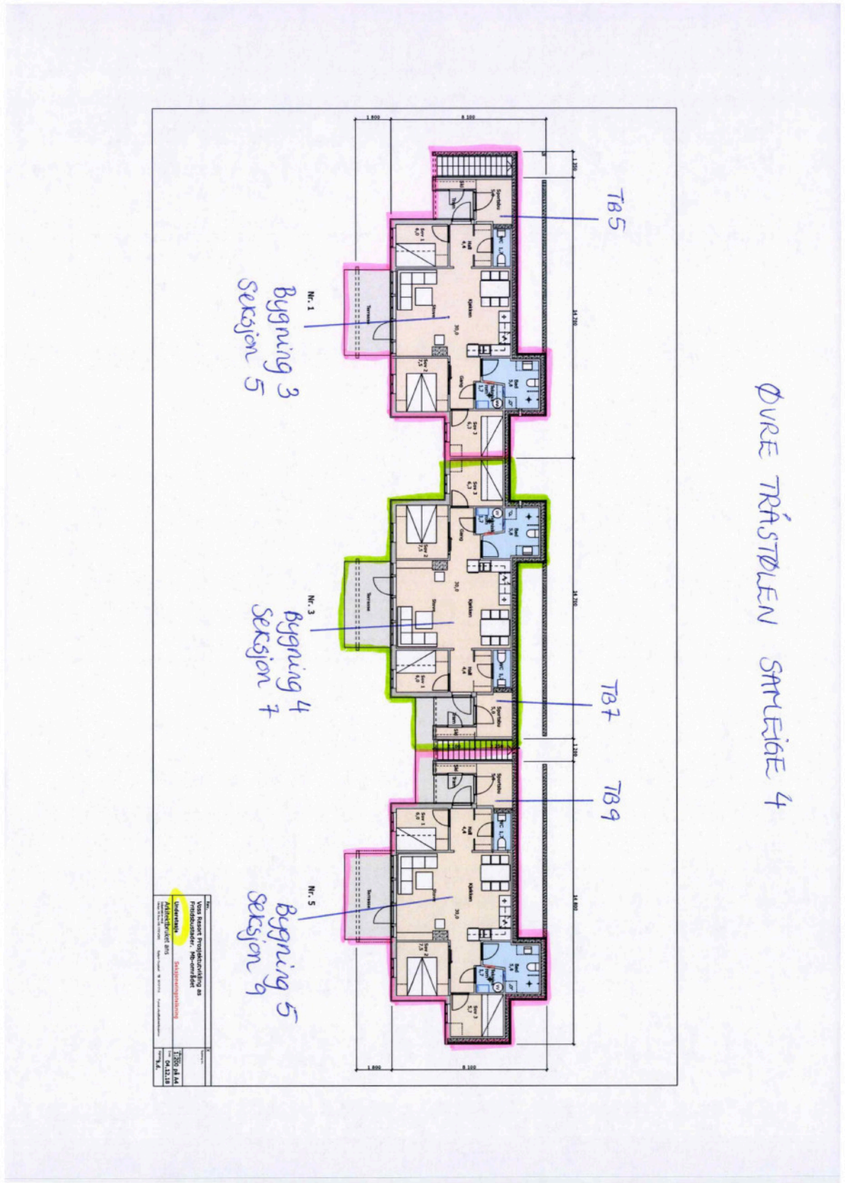
Dato	Innsenderens underskrift
3/1-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

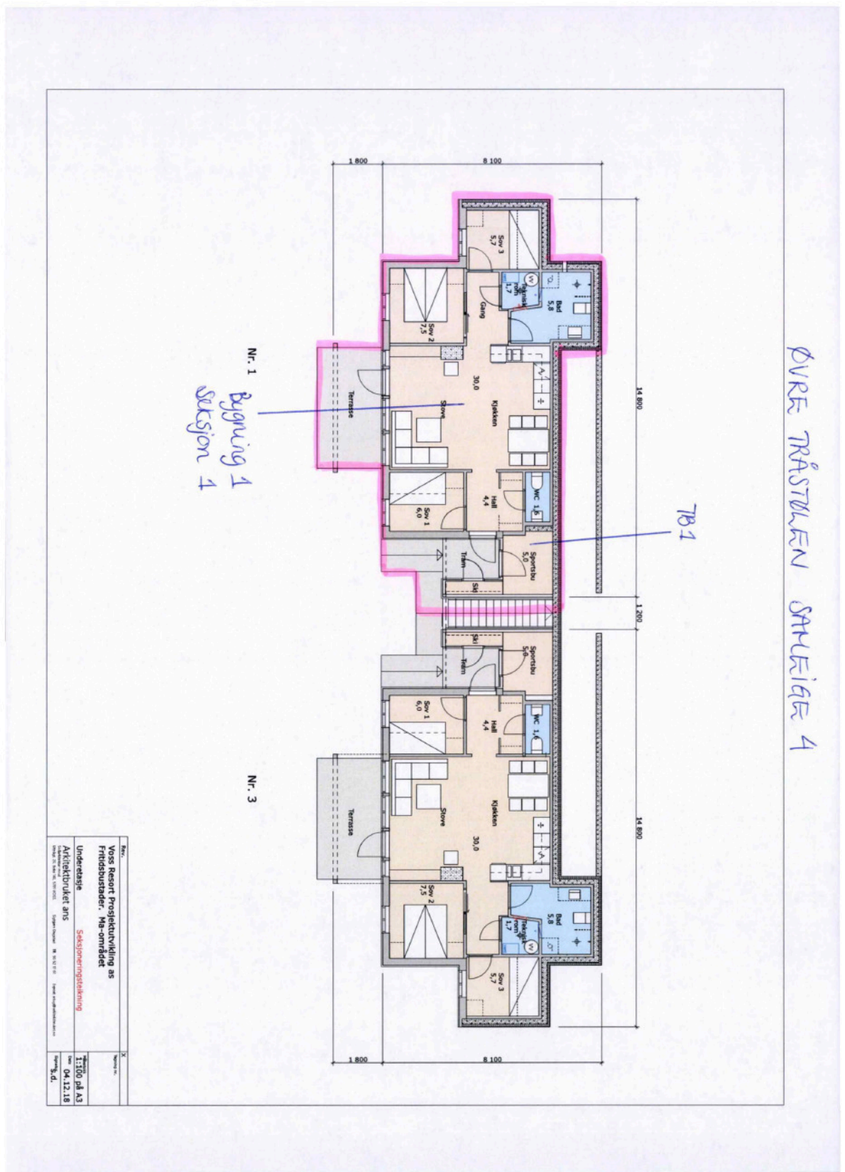

Sameige nr. 4
ØVRE TRÅSTØLEN
Bygning 5
Bygning 4
Bygning 3
N
D-3
Mb
Mb
440
435
430
425
420
410

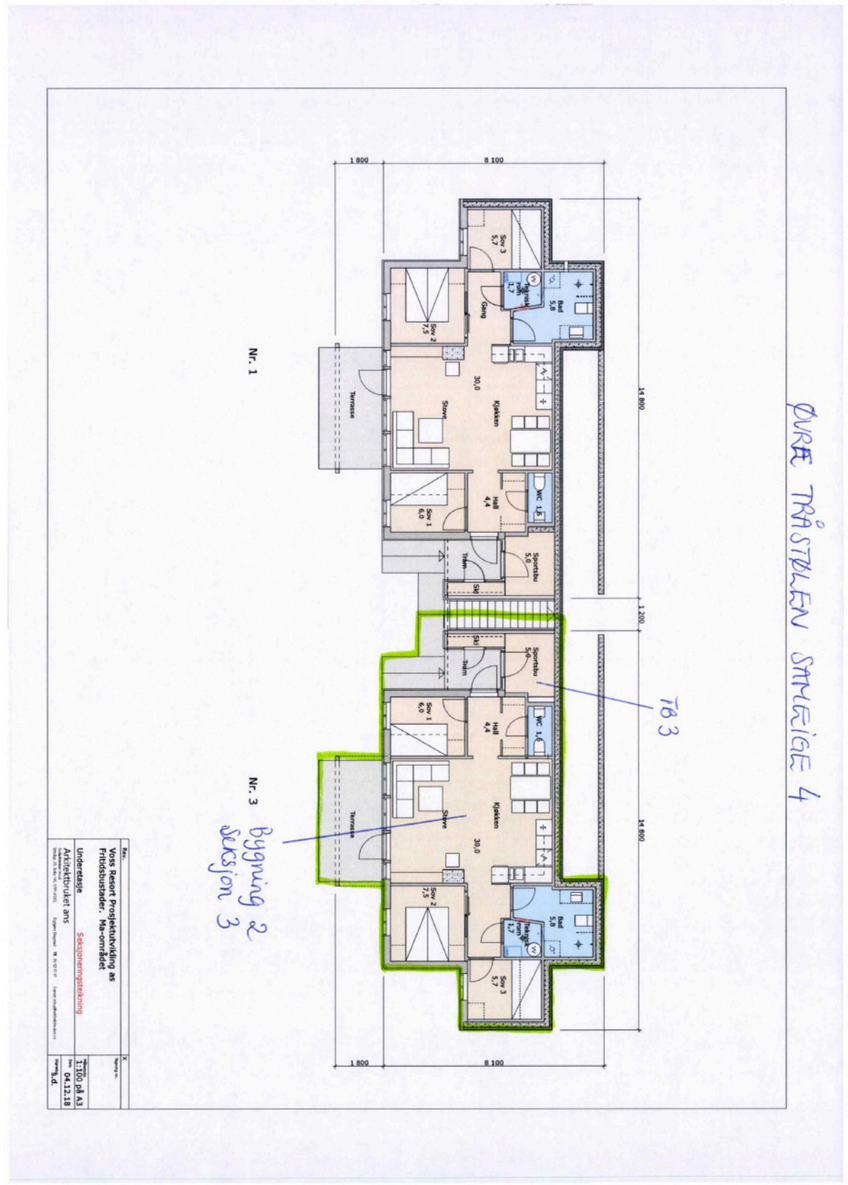

ØVRE TRÅSTØLEN SAMEIGE 4
Nr. 1 Bygning 1 Seksjon 1
Nr. 3 Bygning 2 Seksjon 3
TB1
TB 3
1 800
8 100
14 800
1 200

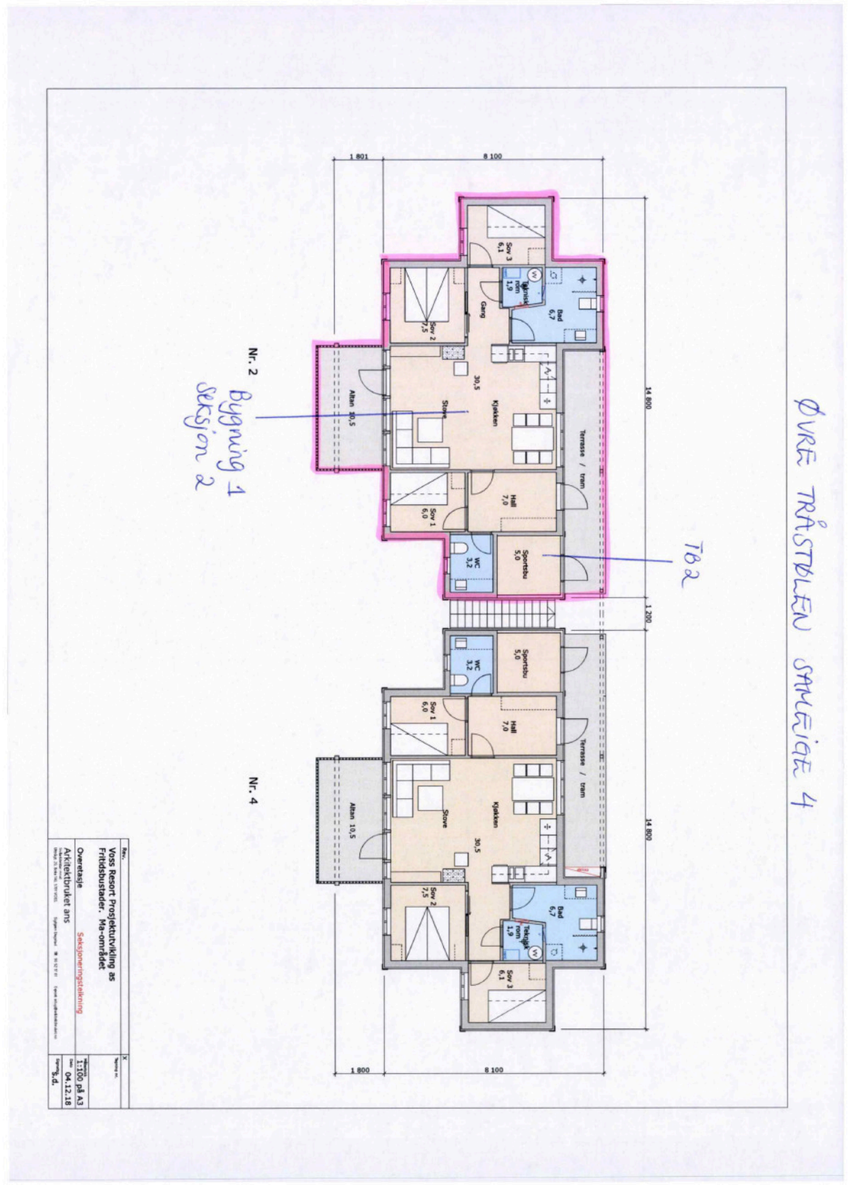

ØVRE TRÅSTØLEN SAMEIE 4
TB2
TB4
Nr. 2
Bygning 1
Seksjon 2
Nr. 4
Bygning 2
Seksjon 4
Vinterhage
Vinterhage


ØVRE TRÅSTØLEN SAMEIE 4
TB5
TB7
TB9
Nr. 1
Bygning 3
Seksjon 5
Nr. 3
Bygning 4
Seksjon 7
Nr. 5
Bygning 5
Seksjon 9

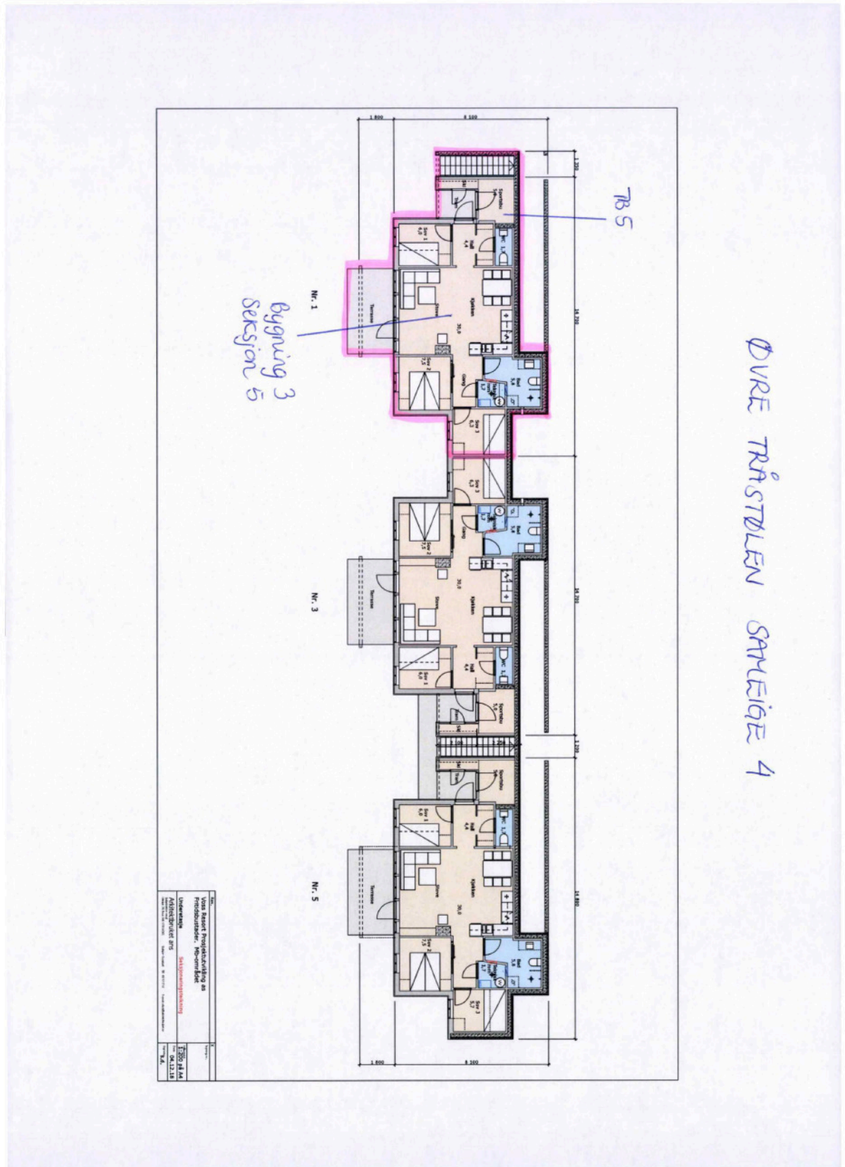

TB6
Bygning 3
Seksjon 6
Nr. 2
ØVRE TRÅSTØLEN SAMEIGE 4
TB8
TB10
Bygning 4
Seksjon 8
Nr. 4
Bygning 5
Seksjon 10
Nr. 6


Nr. 1
Bygning 1
Seksjon 1
TB1
ØVRE TRÅSTØLEN SAMEIGE 4
Nr. 3


Nr. 1
Nr. 3
Bygning 2
Seksjon 3
TB 3
ØVRE TRÅSTØLEN SMÅGÅRD 4
Voss Resort Projektutvikling as
Fritidsboliger. Ha-området
Underetasje
Arkitektkontoret ans
Seksjoneringsplantegning
1:100 på A3
04.12.18


Nr. 2
Nr. 4
Bygning 1
Seksjon 2
TB 2
ØVRE TRÅSTØLEN SMÅGÅRD 4
Voss Resort Projektutvikling as
Fritidsboliger. Ha-området
Overetasje
Arkitektkontoret ans
Seksjoneringsplantegning
1:100 på A3
04.12.18

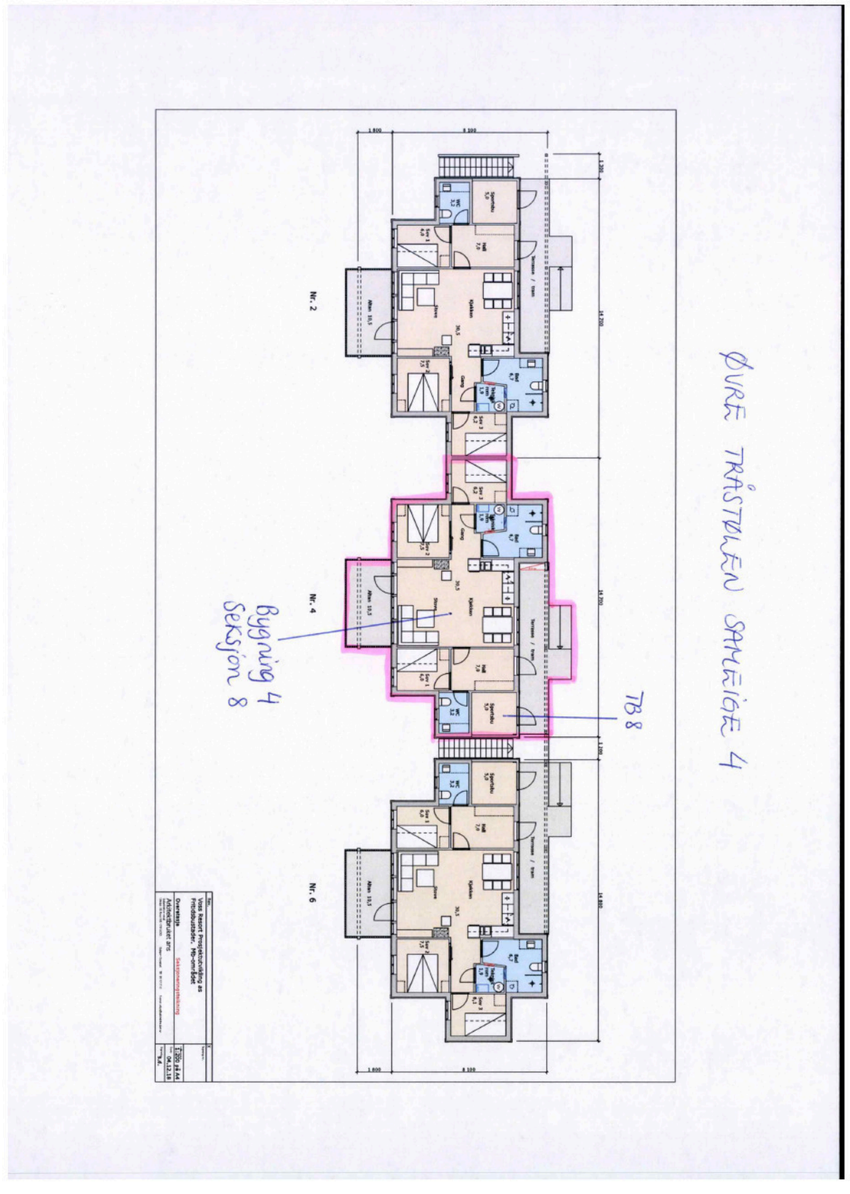

ØVRE TRÅSTØLEN SAMLEIGE 4
TB4
Bygning 2
Seksjon 4
Nr. 2
Nr. 4
Stue/kjøkken
Terrasse / rom
Bad
Gang
Hall
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sportsbu
Alkm 10,5
1 801
8 100
14 800
1 200
1 800
8 100


ØVRE TRÅSTØLEN SAMLEIGE 4
TB5
Bygning 3
Seksjon 5
Nr. 1
Nr. 3
Nr. 5


Nr. 1
Nr. 3
Nr. 5
TB 7
Bygning 4
Seksjon 7
GNR 444
BNR 13
FNR 14
SNR 4


Nr. 1
Nr. 3
Nr. 5
TB 9
Bygning 5
Seksjon 9
GNR 444
BNR 13
FNR 14
SNR 4


TB6
Bygning 3
Seksjon 6
Nr. 2
Nr. 4
Nr. 6
ØVRE TRÅSTØLEN SAMEIGE 4


TB 8
Bygning 4
Seksjon 8
Nr. 2
Nr. 4
Nr. 6
ØVRE TRÅSTØLEN SAMEIGE 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/449099/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 08:05
Side 20 av 20



Vedtekter for Tråstølen Hytteeigarlag.

(sist endret og vedtatt 28.09.2015)

§ 1. Innledning – Navn, Kontorkommune, Medlemskap.

Foreningens navn er Tråstølen Hytteeigarlag. Kontorkommunen er Voss kommune.

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.Formål:

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

§2.1 Juridisk person

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

§ 3. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg - Kontigent

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

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

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

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

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

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

§ 4. Ordensregler / mislighold

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

§ 5. Organisering av styre i TH.

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

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

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

Det enkelte styremedlem har 1 stemme hver.

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

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

§5.1 Årsmøte

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

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

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

Stemmegivning på årsmøtet:

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

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

Ekstraordinært årsmøte

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

Medlemsmøter

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

§ 6. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

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

§ 7. Mislighold av fellesomkostninger

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

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

Vedlegg

Årsregnskap 2024/2025
Tråstølen Hytteeigarlag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 911 647 389

Resultatregnskap

Tråstølen Hytteeigarlag

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

Balanse

Tråstølen Hytteeigarlag

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

Balanse

Tråstølen Hytteeigarlag

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

Voss
Styret i Tråstølen Hytteeigarlag

Tor-Atle Drønen
styreleder

Øyvind Wæhle
styremedlem

Christel Villanger Håland
styremedlem

Nils Kristian Paulsen
styremedlem

Trond Algrøy
styremedlem

Ann-Helen Sørhus Linge
styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Note 1 Egenkapital

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

Note 2 Fordringer og gjeld

	2025

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

Tråstølen Hytteeigarlag
Org.nr. 911 647 389
Budsjett 2025-2026

	Antall	Pr enhet	Budsjett 2024/2025	Kommentarer
Driftsinntekter				
Inntekter A konto hytteeiere	333	8 000	2 664 000	*Antall vil bli gjennomgått*
Voss Resort Fjellheiser			60 000	
Sum driftsinntekter			**2 724 000**	
Driftskostnader				
Brøyting/strøing/vedlikehold vei			2 100 000	
Godtgjørelse til styret			42 000	
Rydding Vegetasjon langs vei			195 000	194knok forrige regnskapsår
Skadedyrkontroll			60 000	61knok forrige regnskapsår
Gatelys			20 000	
Årsmøte			65 000	Vkst - Forretningsfører
Forretningsførsel			17 000	17knok forrige regnskapsår
Leie Datasystemer (regnskap)			11 000	
Forsikring			30 000	
Vakthold			150 000	
Egenandel flom			30 000	
Diverse				
Sum Driftskostnader			**2 740 000**	
Driftsresultat			**-16 000**	

Protokoll

Årsmøte 2025

Tråstølen Hytteeigarlag

Org.nr.: 911 647 389

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

1

5	**Budsjett 2025-2026** Budsjett 2023-2024 ble gjennomgått. Forutsetninger lagt til grunn i Budsjett 2025-2026 ble gjennomgått. **Vedtak:** Budsjett 2024-2025 ble enstemmig godkjent av Årsmøte. Årsavgift satt til NOK 8.000,-.
6	**Valg av revisor** Knut Inge Sylta har sagt seg villig til å påta seg revisoroppdraget for inneværende regnskapsår. **Vedtak:** Knut Inge Sylta ble enstemmig valgt av Årsmøte.
7	**Godtgjøring til styret og revisor** Enkelte styremedlemmer har på eget initiativ lagt frem forslag til godtgjørelse til styrets leder og styrets sekretær/økonomiansvarlig for perioden 2022/2023 – etterskuddsvis godtgjørelse. Skriftlig innspill som var lagt ved Årsmøteinnkalling ble gjennomgått. **Vedtak** Årsmøte godkjente styrets innstilling ○ NOK 30.000,- til Styrets leder ○ NOK 10.000,- til sekretær/økonomiansvarlig ○ Gavekort kr 2 000,- Voss sentrum til Revisor
8	**Valg av styret** Følgende personer var på valg: - Styrets leder, Tor Atle Drønen - Trond Algrøy – - Nils Paulsen - Valkomiteens innstilling var: - Styrets leder, Tor Atle Drønen (2025-2026) - Styremedlem, Trond Algrøy (2025-2027) - Styremedlem, Nils Paulsen (2025-2027) **Vedtak:** Følgende personer ble enstemmig valgt av Årsmøte: - Styrets leder, Tor Atle Drønen (2025-2026) - Styremedlem, Trond Algrøy (2025-2027) - Styremedlem, Nils Paulsen (2025-2027) Styret består etter dette av: Styrets leder, Tor Atle Drønen (2025-2026) Styremedlemmer: Trond Algrøy – 20253-2027 Nils Paulsen - 2025-2027 Øyvind Wæhle – 2024-2026 Christel Villanger Håland – 2024-2026 Ann Helen Linge – 2024-2026

2

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

Bergen 18.9.2025

Thomas Øyjordsbakken

Unni Thorbjørnsen

3

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 Tiltaksklase 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
Utträgata 9
5701 Voss
Telefon: 56 51 94 00
E-post: postmottak@voss.kommune.no
Foretaksregisteret:
960510542
Bankkonto:
3201 46 70954

vosskommune

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

vosskommune

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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

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.

Utskriftsdato: 02.09.2026

Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

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

Målernummer	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 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 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 offentleg ettersyn den 17.03.2016, sak 17/16.
- Utlegging til offentleg 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:

Byggje- og anleggsområde, § 12-5. Ledd nr. 1
- Fritidsbustader – konsentrert
- Fritidsbustader – frittliggjande
- Leikeplass
- Friområde
- Skiløype

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5. Ledd nr. 2
- Veg
- Parkering
- Anna veggrunn – teknisk anlegg

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

Pkt. 2 Fritidsbustader. Konsentrert.

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

Grad av utnytting:

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

Felles parkeringsanlegg/buer lagt til kjellar skal ikkje reknast med i m2 BRA. (utnyttingsgraden). Det maksimale talet på bueiningar innafor kvart delområde kan endrast. Det maksimale talet på bueiningar 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 førast opp bygningar med inntil 4 etasjar + nedgraven kjellar. 4. etasje skal ha skråtak og målbart areal skal vera på inntil 30 % av underliggande etasje. Største mønehøgd 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 førast opp med vekt på høg estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet. Med varige materialar og med gjennomarbeida detaljering.
Takflater skal som hovedregel vera skråstilt. Ut frå ei grunngjeven utgreiing kan ein velja anna takform. Tak med einsidig fall skal ha takfall med terrenget.
Maksimal synleg grunnmurshøgd (sålehøg) i hus med sokkeletasje og bakvegg under terreng kan vera 80 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i sokkeletasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur.
Maksimal synleg grunnmurshøgd i hus utan sokkeletasje kan vera 120 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i hovedetasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur.

2.7 Takflater skal vera tekt med torv, tre eller skifer. Bygningane skal vera kledd med stein eller trematerialar. Trekledning skal behandlast med beis i brun, svart, grå eller stå utan overflatebehandling. Listverk kan ha anna farge. Det skal vera einsarta fargar innan kvart felt.

2.8 I samband med eller før byggjesøknad for delområde E-3a, M-c, M-d eller veg f_Pv1 skal det utførast vurdering av behov for sikringstiltak mot Grevleselvi i planområdet.

Pkt. 3 Fritidsbustader. Frittliggjande.

3.1 I området D-2b og D-3 er det regulert inn 2 tomter for frittliggjande fritidsbustader. På kvar tomt kan det førast opp 1 brukseining med eit bruksareal (BRA) på inntil 135 m2 BRA målt innafor omsluttande veggar. Inntil 150 m2 BRA inkludert åpent overbygt uteareal. Grad av utnytting: 205 m2 BRA.
I tillegg kan det på kvar tomt førast 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 veggar 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 tryggleiksomsyn trengs sikring skal rekkverksløysinga 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, parabolantenner 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 avkøyrsle.
- 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.
Føremålsgrensene 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 leggast 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 vurdera mindre vesentlege avvik frå desse føresegnene og planen etter dispensasjonsreglane i pbl § 19-2. Herunder justering av føremålsgrenser mellom delområde i samband med byggemelding.

Voss kommune- Vedtak dato 01.09.2016

Utskriftsdato: 02.09.2026

Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

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
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004	
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.10.2020	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf	
Delarealer	**Delareal**	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

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

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr. 965770343

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, fibernett 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.

Doknr: 457576 Tinglyst: 23.04.2019
STATENS KARTVERK

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.

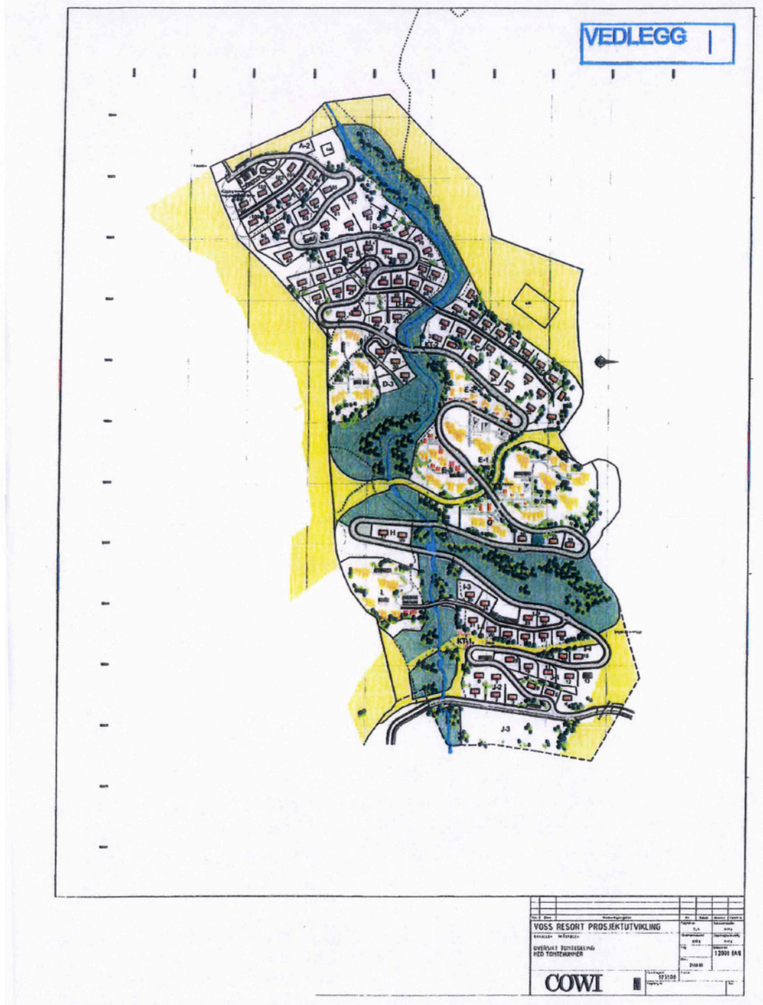
AD. TINGLYSNING

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.

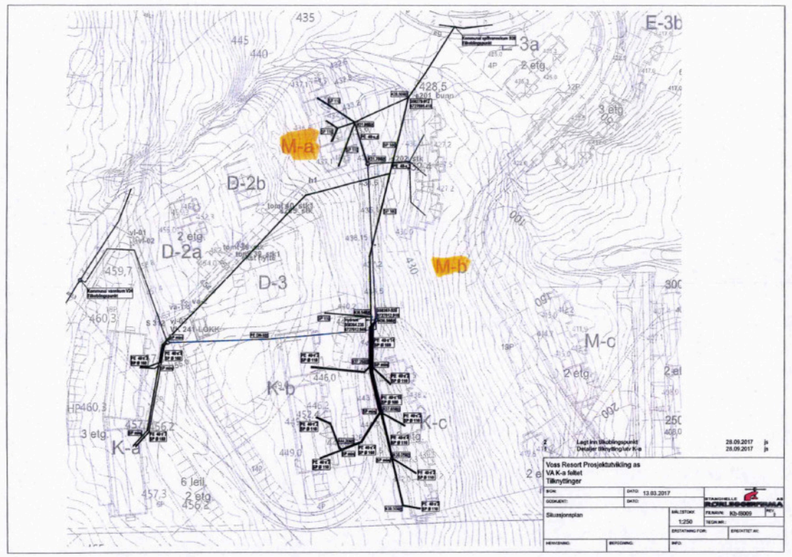
Voss den 10 / 4 - 2019

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



Vedlegg 1



Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
982770343
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.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 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, fibernett 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.

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

Doknr: 1690476 Tinglyst: 14.12.2018
STATENS KARTVERK

1

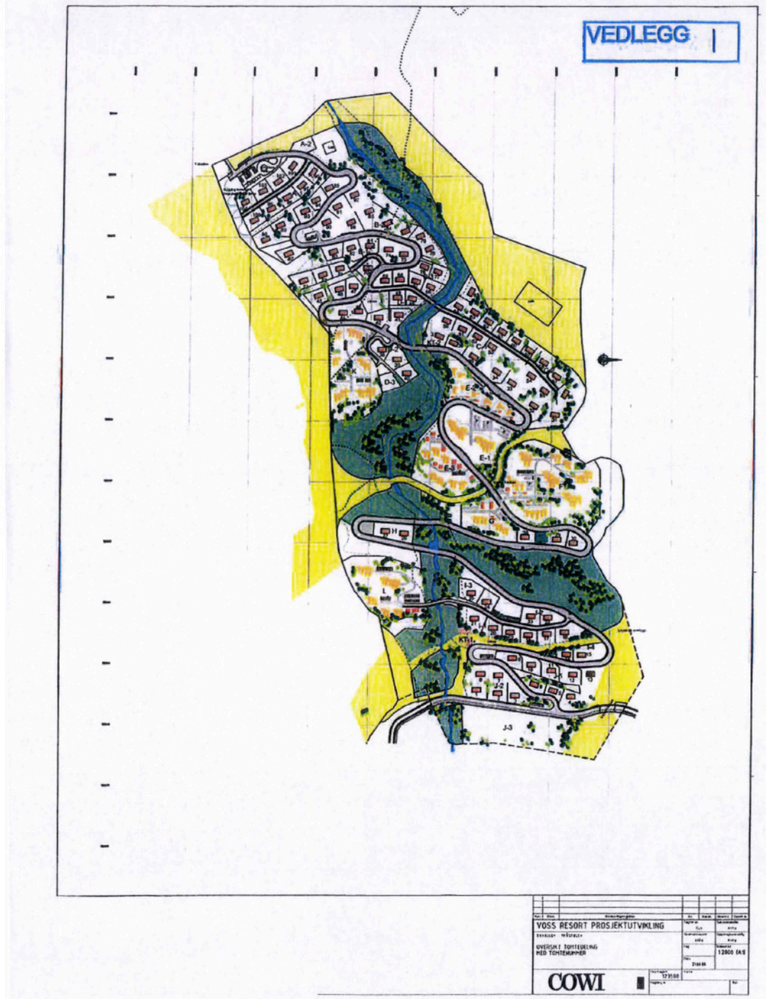
Eiendommene Gnr.51, bnr.132 kan ikke sette opp gjerde, flaggstang, skilt, portaler, parabol eller antenner på eiendommen.

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



Doknr: 2148 Tinglyst: 05.11.1998 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST G1549/avt.4
- 5 NOV. 1998 1604/5
GS/sb

VOSS
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR.: 2148

AVTALE

Mellom Voss kommune v/ordføraren, Voss Fjellheisar AS og følgjande grunneigarar:

Synnøva Andersen, f. 230226 personnr. [redacted] (gnr. 51 bnr. 27 i Voss)
Gudrun B. Andersen, f. 27/1 28 personnr. [redacted] (gnr. 51 bnr. 10 i Voss)

er det inngått slik avtale:

1. Voss kommune/Voss Fjellheisar AS leiger dei areal som er omringa med raudt på kart som er vedlegg til denne avtale. Leigearealet på bnr. 27 og 10 utgjer tilsaman 18,5 da.

2. Leige pr. da/år vart pr. 1.04.1986 avtala til kr. 415,-. Kvar av dei ovannemnde grunneigarane skal ha ½ av den samla leigesummen for leigearealet.

   Samla oppjustert årleg leige utgjer pr. 1.04.1996 kr. 5.726,- til kvar av eigarane av bnr. 27 og bnr. 10.

3. Voss kommune og Voss Fjellheisar AS sin rett til leige etter pkt. 1 gjeld følgjande:

   3.1. Heisanlegg med tilhøyrande bygningar.

   3.2. Hus for sal av mat og drikke, toalettanlegg, varmestover, tidtakerbuer og lignende.

   3.3. Løyper, nye vegar, vass- og kloakkleidningar. Rett til legging av nye vegar gjeld ikkje gjennomgangsvegar til ovanforliggjande (vest) områder. Rett til bruk av eksisterande veg til Lønahorgi for nødvendig vedlikehald og bygging av nyanlegg.

   3.4. Anlegg som elles har direkte med drift av skianlegga til fritids- og rekreasjons-føremål.

4. Dersom det blir aktuelt å byggja hus for sal av mat og drikke så må det setjast opp skriftleg avtale mellom vedkomande grunneigar og kommunen/aktuelle idrottslag/Voss Fjellheisar AS.

5. Plassering av anlegg nemnt under pkt. 5 skal skje i samråd med grunneigarane og i den grad det ikkje fører til urimelege kostnader for utbygginga, tilpassast grunneigarane sine ønskje.

Rett kopi bekreftes
Gunnar Sørdal

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

6. Pkt. 1 gjev ikkje rett til å leiga grunn til hus til overnatting.

7. Kloakkleidningar og vannleidningar som vert/er lagde i området skal grunneigarane ha rett til å kopla seg på vederlagsfritt.

8. Leige etter pkt. 2 skal justerast i samsvar med endringane i konsumprisindeksen kvart 5. år, rekna frå 1.01.1996 og med indeksen pr. 15.12.1995 som basis.
Partane kan og krevja at leigen etter 20 år skal vurderast på fritt grunnlag. 20 års-fristen vert rekna frå 1.01.1986. Dersom partane då ikkje vert samde, skal leigen fastsetjast ved avtaleskjønn i samsvar med skjønnslova § 4. Leiga forfell til betaling pr. 31.01. kvart år.

9. Avtala gjeld for 45 år rekna frå 01.01.1986.

10. Voss kommune/Voss Fjellheisar AS skal betala utgifter til tinglysing, konsesjon og lignende i samband med denne avtale. Voss kommune/Voss Fjellheisar AS skal søkja konsesjon for denne avtalen. Partane plikter i fellesskap å underteikna konsesjonssøknaden.

11. Kvar av grunneigarane eller den som representerar grunneigarane skal ha eit sesongfrikort kvart år, slik at dei kan ivareta sine grunneigarinteresser i området. Vidare har den næraste huslyd (ektemake og born) rett til sesongfrikort etter nærare avtale.

12. Denne avtale hindrar ikkje grunneigaren i å byggja ut overnattingsstader for turistar og lignande i området. Slike anlegg må tilpassast løyper og heisanlegg.

13. Voss kommune og/eller Voss Fjellheisar AS har rett til å pantsetja rettane etter denne avtale saman med bygningar/anlegg og driftstilhøyrsle etter pantelova § 3-4. Voss kommune og/eller Voss Fjellheisar AS har rett til å tinglysa denne avtale på gnr. 51 bnr. 27 og gnr. 51 bnr. 10 i Voss.

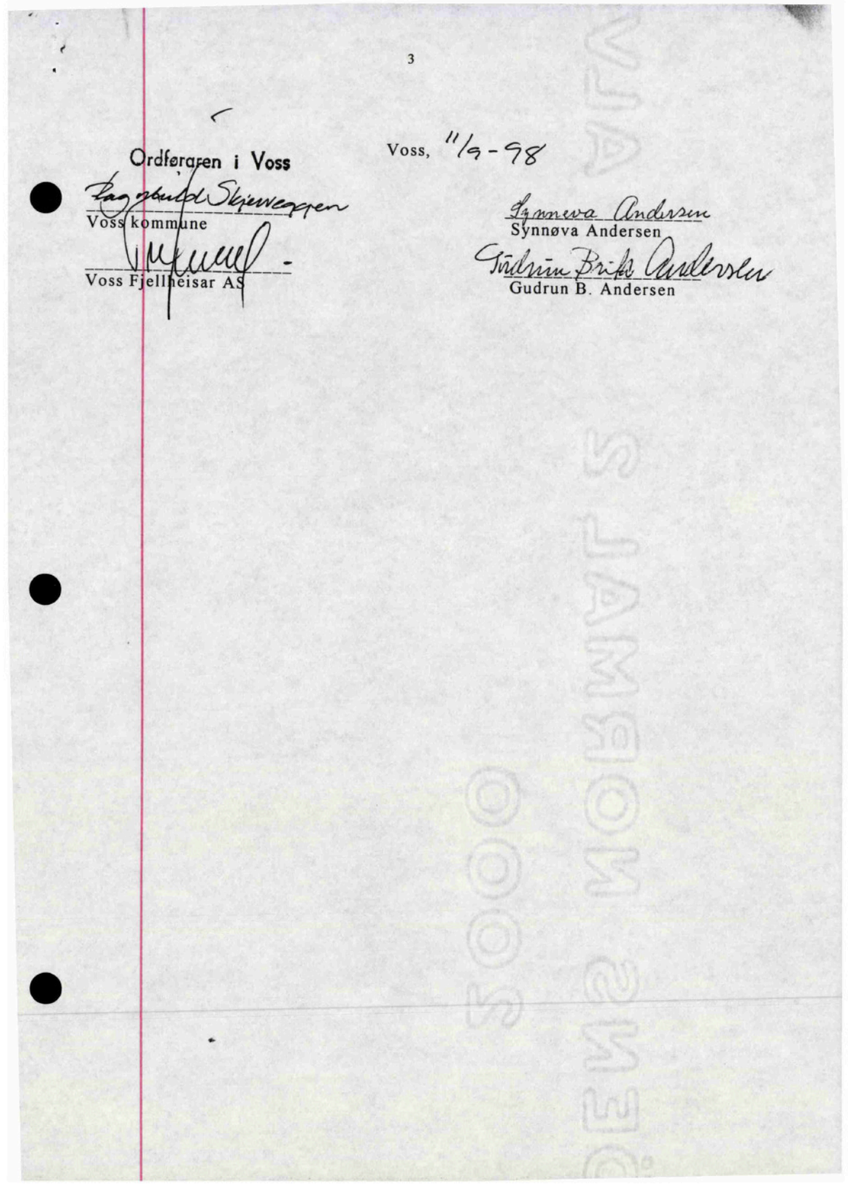
SND sine standardvilkår for lån skal gjelda så lenge dei har pant etter denne avtale. Dei same vilkår skal og gjelda for bankar og andre låneinstitusjonar som får pant etter denne avtale.

14. Alle avtalar innanfor arealet nemnt i pkt. 1 blir oppheva når denne avtala er godkjend. Eventuelle tinglyste avtalar som vert erstatta av denne avtale skal Voss kommune/Voss Fjellheisar AS ha rett til å sletta.

15. Tvist som måtte oppstå om korleis denne avtala skal forståast skal avgjerast ved voldgift der partane oppnemner kvar sin voldgiftsmann og sorenskrivaren i Voss den tredje.

16. Voss kommune og Voss Fjellheisar AS betalar grunneigarane sine utgifter til naudsynt juridisk bistand i samband med oppretting av denne avtale.

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



3

Voss, 11/9-98

Ordføraren i Voss

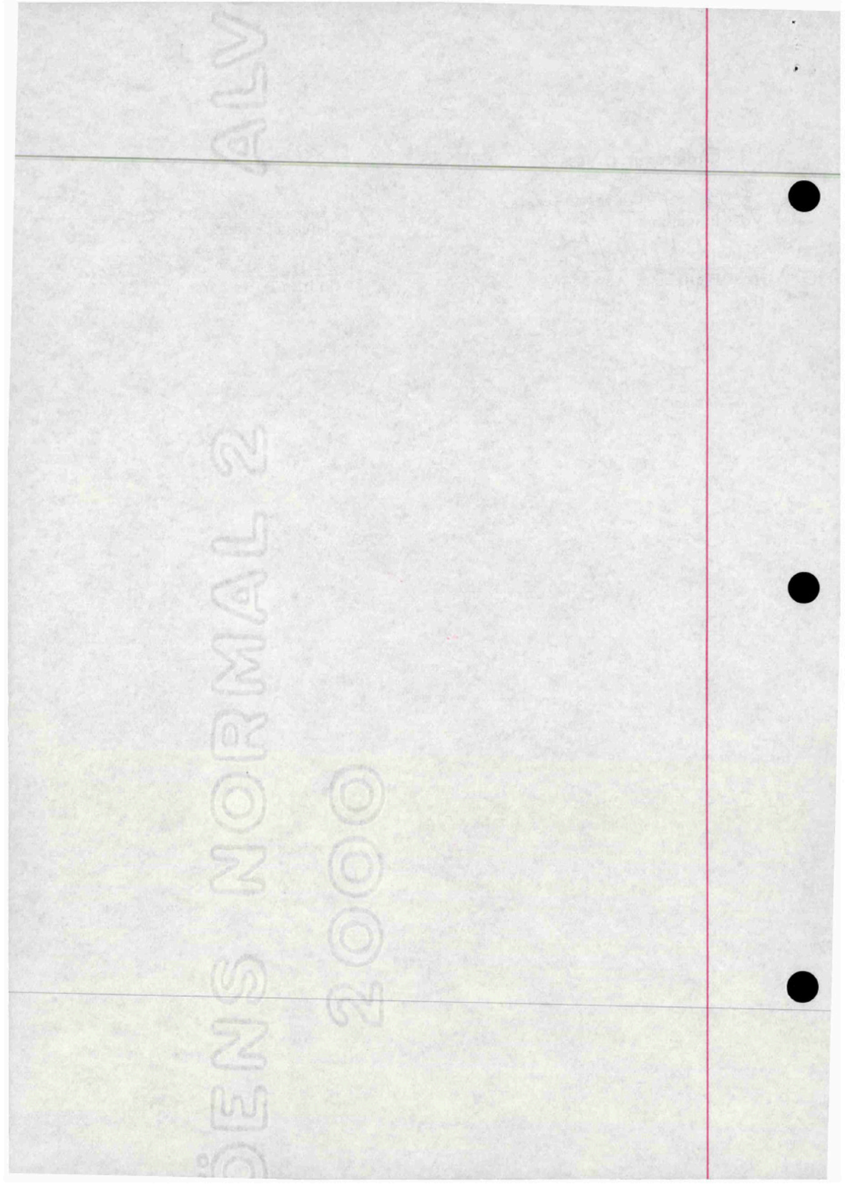
Voss kommune

Voss Fjellheisar AS

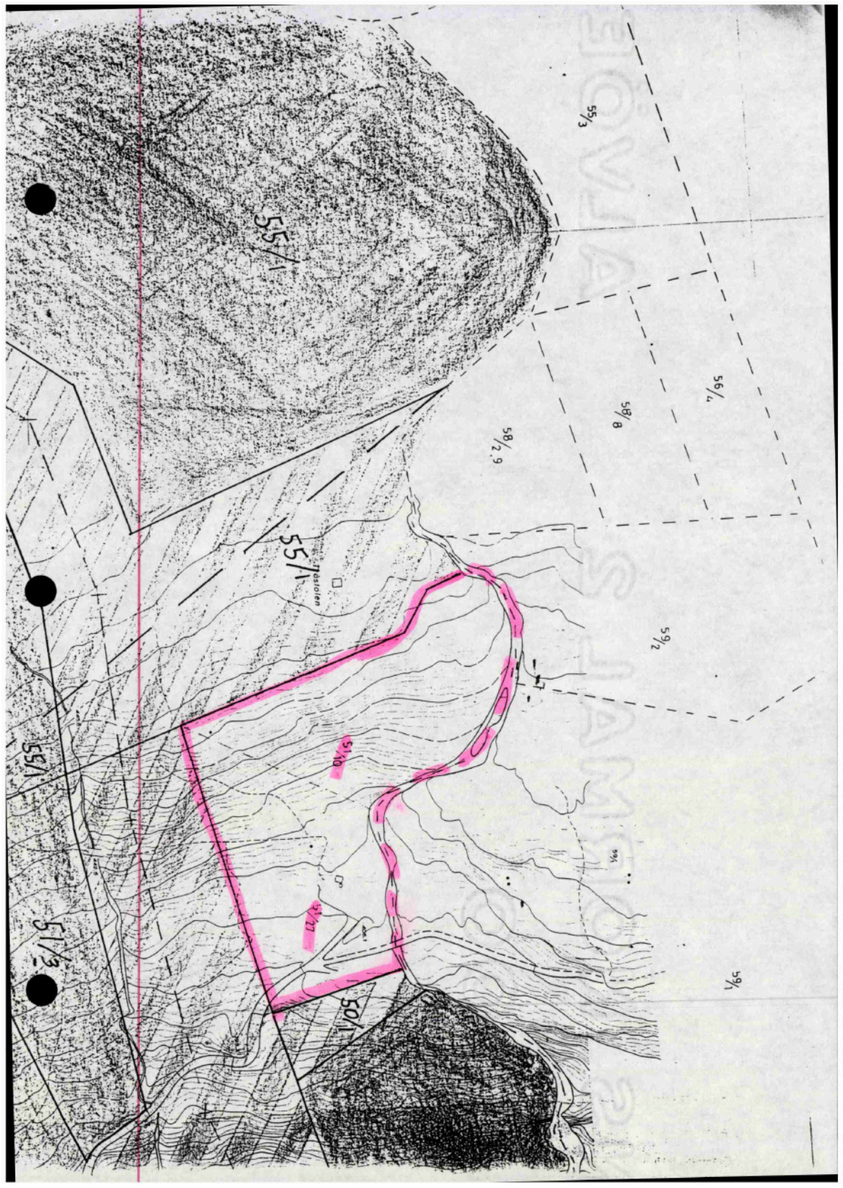
Synnøva Andersen

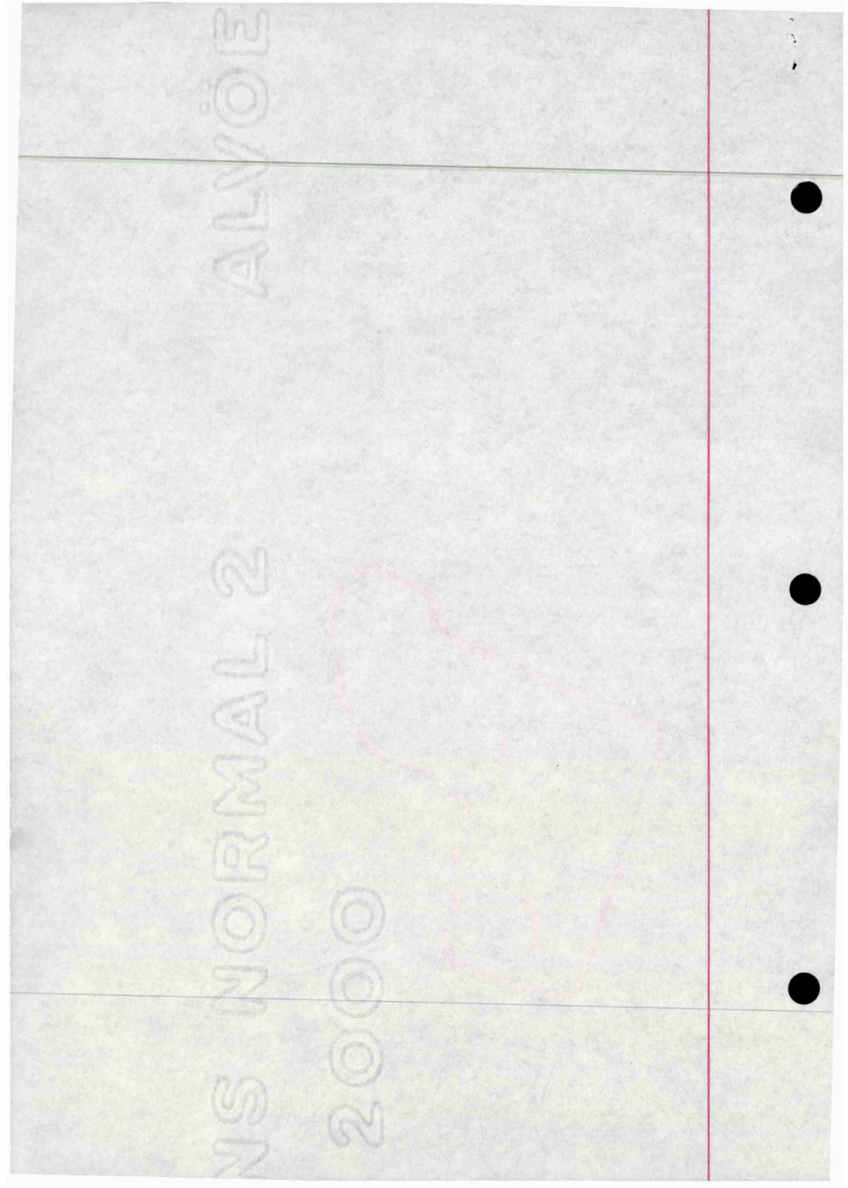
Gudrun B. Andersen

N5000 NORGES NORMALSERIE



N5000 NORGES NORMALSERIE


55/3
55/1
56/4
58/8
58/2,9
55/1
55/2
55/10
55/13
55/1
55/3
55/4
50/1



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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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: Rakel 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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



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