

PROAKTIV

Innholdsrik fritidsbolig med ski in/out

4 soverom, gode utearealer,
badstue og panoramautsikt.

TRÅSTØLSVEGEN 40



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



TRÅSTØLSVEGEN 40

Innholdsrik fritidsbolig i Voss Resort med ski in/out, 4 soverom, gode utearealer, badstue og panoramautsikt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 200, i Voss kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 138.740,-

Totalpris: 5.128.740,-

Kommunale avgifter: 8.182,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2011

Rom/soverom: 5/4

BRA: 97 m²

BRA-i: 94 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Eiendommen har parkering på oppstillingsplass.

Tomt: 827 m²

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

Felleskostnader inkl.: Sameiet er uorganisert og har ingen vedtekter eller fellesutgifter. Drift og vedlikehold utføres og bekostes av den enkelte seksjonseier. Øvrige felles tiltak tas fortløpende etter avtale sameierne imellom.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	44	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
54	130		
Vedlegg	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:
Anders Brendehaug Østlie



Anders Brendehaug Østlie

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil: 99 15 11 65

E-post: abo@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Tråstølsvegen 40

Tråstølsvegen 40 er en innholdsrik fritidsbolig med ski inn/ut til Voss Resort og fantastisk panoramautsikt. Hytten har en svært god planløsning over tre plan. Hovedetasjen byr på entré, toalett og en lys, romslig stue- og kjøkkenløsning med utgang til altan i front, inngangsterrasse og utebod. I underetasjen finner du tre soverom, bad, deilig badstue, innvendig bod og utgang til markterasse fra et av soverommene. Loftet er innredet med en koselig TV-stue og ett ekstra soverom - en perfekt avdeling for barn og gjester. Med 40 km alpinløyper, terrengpark, 18 km langrennsløyper og helårs turmål som Lønahorgi rett utenfor døren, ligger alt til rette for fantastiske fjelldager. Gondolen fra stasjonen gjør det også enkelt å reise kollektivt. Den komplette familiehytten!

Eiendomsmeglerfullmektig **Anders
Brendehaug Østlie**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



TRÅSTØLSVEGEN

Kommune: Voss / Område: Voss

Beliggenhet

Tråstølsvegen 40 er en innholdsrik fritidsbolig med fantastisk beliggenhet og ski in / ski out til Voss Resort.

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 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



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 43 min 🚗
🚆 Voss stasjon Linje F4, R40	9 min 🚗 5.5 km
🚆 Gjerdåker stasjon Linje R40	12 min 🚗 6.9 km
🚶 Skjerpe snuplass Linje 950, 964	20 min 🚶 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 4.3 km
Rema 1000 Skulestadmo	8 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	10 min 🚗
🏪 Vitusapotek Vossevangen	8 min 🚗

SPORT

⚽ Nye Voss vidaregåande skule idretts... Aktivitetshall	6 min 🚗 3.8 km
⚽ Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚗 4.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss VGS - Vestland fylkeskommune	6 min 🚗
🚗 Extra Skulestadmo	7 min 🚗



Hanguren Panorama og Lønahorgi. Gondolen fra Voss sentrum gjør det enkelt å komme seg til fjells også uten bil. Fra togstasjonen tar turen til Hangurstoppen under ni minutter.

På Hangurstoppen finner du Hangurstoppen Restaurant, en stor restaurant med panoramautsikt, samt flere serverings- og afterskilmuligheter i vintersesongen. Her kan en avslutte skidagen med god mat og drikke, eller bare nyte utsikten og

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



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.



Adkomst

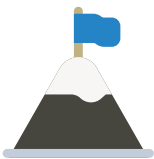
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 38 min

HØYDE OVER HAVET

336 m



VINTERSPORT

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



AKTIVITETER

Voss Rafting	8 min	
Voss Vind	9 min	
Minigolf	9 min	
Nye Hangursbanen	9 min	
Voss kino	9 min	
Voss folkemuseum	9 min	
Voss Bowling	10 min	
Voss Fotballgolf	11 min	



VELKOMMEN TIL TRÅSTØLSVEGEN 40



Parkering

Eiendommen har parkering på oppstillingsplass.

Tomtestørrelse

827,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for sameie.

Tomten er opparbeida og beplanta.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Takrenner og nedløp er av metall, og vinds kier er av treverk. Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Forventet levetid for vinduer er fra 20 til 60 år. Det er kun utført en enkel funksjonstest av et tilfeldig utvalg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på

alder. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelige å avdekke på grunn av vær og lys. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Forventet levetid for utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført en enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Det er balkong i front med utgang fra stuen. Det er en platting på terrenget som ligger inntil boligen.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 4 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Fritidsboligen er oppført i 2011 (TEK10). Det er ved visuell besiktigelse registrert skader / deformasjoner / mangler på musetettingen i nedre kant av utvendig kledning.

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

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken m/trapp (32,5 kvm) > Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon, det er påvist at malte plater er benyttet som bakvegg i våtsone (vask) og varmsone (komfyr). I våtsonen er platene sårbare for vannsprut og fuktsvelling og det er ikke montert komfyrvakt.

- Våtrom > Underetasje > Bad (5,2 kvm) > Overflater gulv: Det er registrert saltutslag (hvitaktig belegg/krystallisering) i flisfuger i dusjonen. Badet er oppført i 2011 (TEK10).

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned

mangler.

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

- Toalettrom: I 2012 ble det montert ny vask, baderomsmøbel og blandebatteri på toalettrommet. Dette arbeidet ble utført av selger selv (ufaglært).
- Varmeanlegg: Selger gjør oppmerksom på at den vannbårne gulvvarmen i stue og kjøkken alene ikke gir tilstrekkelig varme på kalde dager for å opprettholde ønsket oppholdstemperatur.
- Endringer på varmeanlegg: I 2025 skiftet selger (ufaglært) ut den eldre kontrollenheten på varmesystemet (Roth) med en mer moderne modell med wifi (Roth Touchline SL), samt installerte nye romtermostater.
- Skadedyr i nærområdet: Det opplyses at det ved ett tilfelle var mus inne i en annen bygning i sameiet (Tråstølsvegen 36) som følge av et åpent vindu. Dette gjelder ikke salgsobjektet (nr. 40).
- Godkjenninger og tillatelser: Det mangler godkjenning og ferdigattest/brukstillatelse for en etablert parkeringsplass ved hytteveggen, da dette ikke er omsøkt.

VELKOMMEN INN!

Innhold

Fritidsboligen inneholder i første etasje entré, toalettrom, stue og kjøkken i åpen løsning, samt en utvendig bod, med utgang fra stuen til en altan i front og terrasse ved inngangspartiet. Videre ned i underetasjen er det gang, tre soverom, bad, badstue og en innvendig bod, med utgang fra soverom til markterrasse i front, i tillegg til et loft med ett soverom.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

1. etasje
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 45 kvm

2. etasje
BRA-i: 14 kvm
Total BRA: 14 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 11 kvm

1. etasje: 39 kvm

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

målbare.

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

Åpent areal (TBA)

1. etasje

Altan i front med utgang fra stue og terrasse ved inngang
Underetasje: Terrasse i front med utgang fra soverom

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Loft med skråtak

Standard

Gulvene er belagt med parkett og fliser. På gulv vil det som regel forekomme noe slitasje, samt misfarging og riper der møbler har stått. Dette er vanlig i en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som normalt. Vegger og himlinger er kledd med malte plater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være mindre hull i overflatene etter oppheng av bilder og hyller, samt noe misfarging og skjolder der møbler og inventar har vært plassert. Også dette er typisk for en fraflyttet boenhet og regnes som normale avvik. Boligen har stålpipeline og vedovn. Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av at man ikke har fullstendige opplysninger om eventuelle feil eller avvik fra tilsyn og feiervesen. Det er parkett på gulv, og veggene har innvendig utforing mot grunnmur. Det



er foretatt hulltaking i bakvegg mot terreng under trappen, uten at det ble påvist unormale forhold.

Oppvarming

Vannbåren varme, panelovn og vedovn.

Info strømforbruk

Estimert strømforbruk er ca. 10 000 kWh per år ved lite bruk. Faktisk forbruk vil variere fra eier til eier.

Info energiklasse

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



STUE OG KJØKKEN

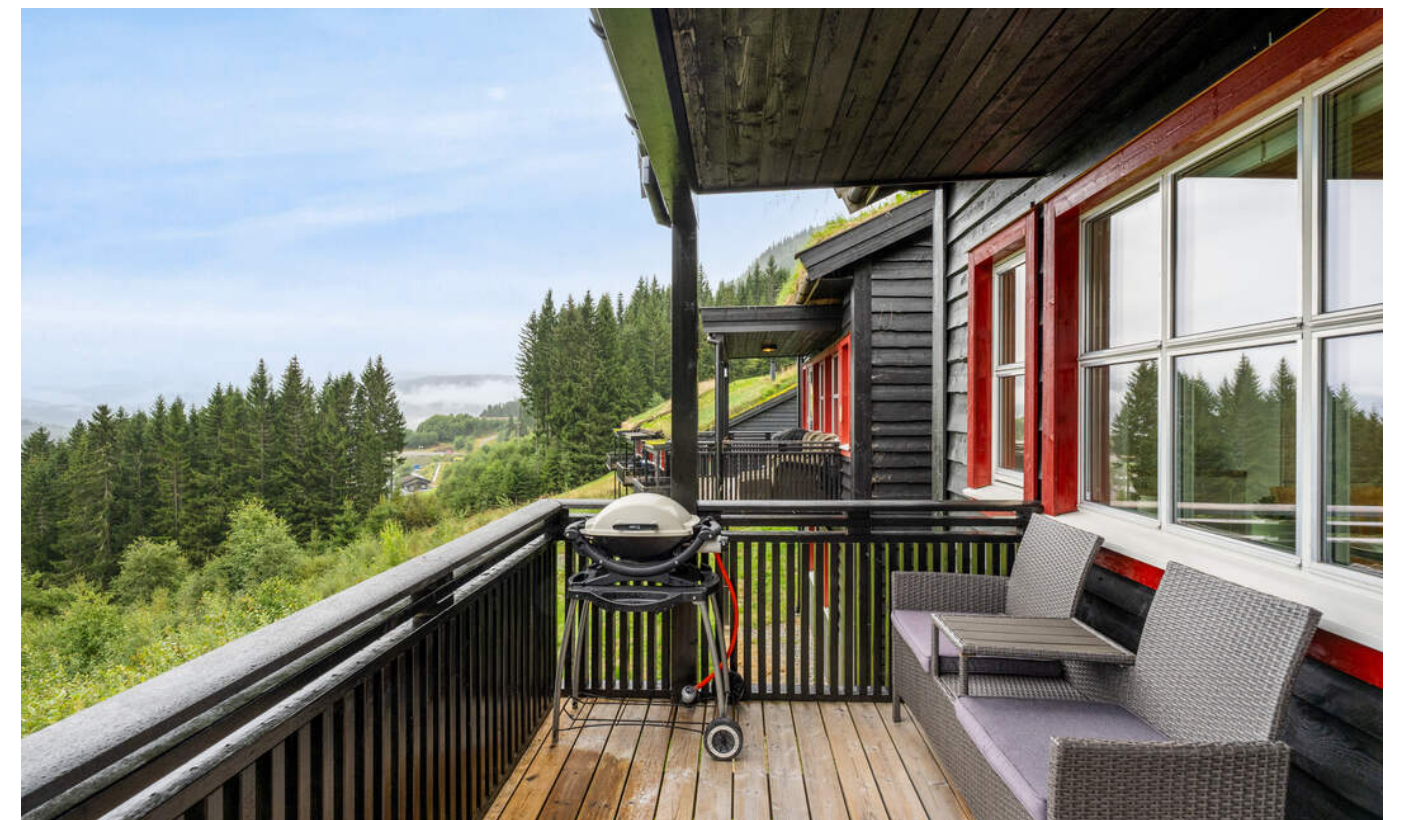








ALTAN







TERRASSE





TOALETTROM MED ENTRÉ



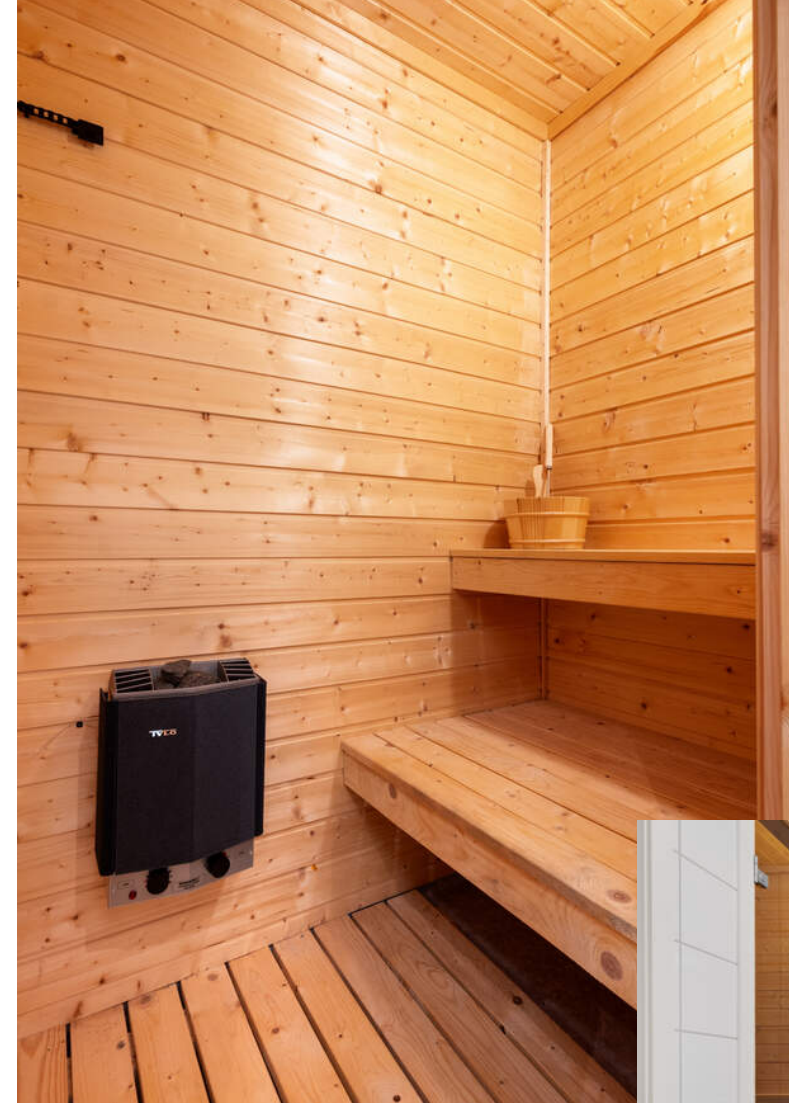
UNDERETASJE



SOVEROM









MARKTERRASSE

Utgang fra hovedsoverommet

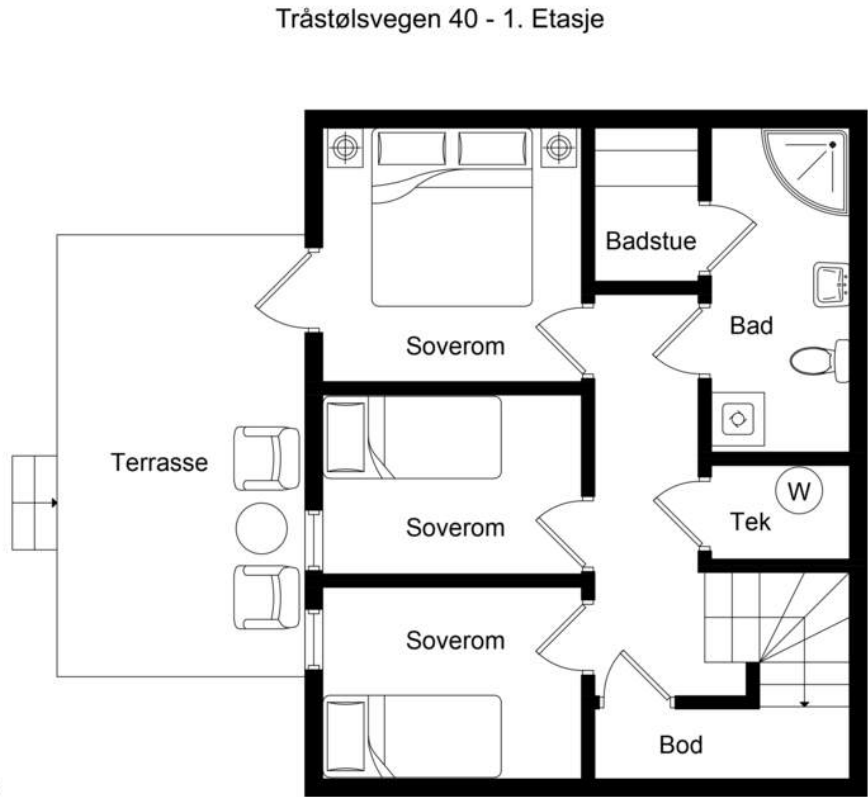


HEMS MED SOVEROM

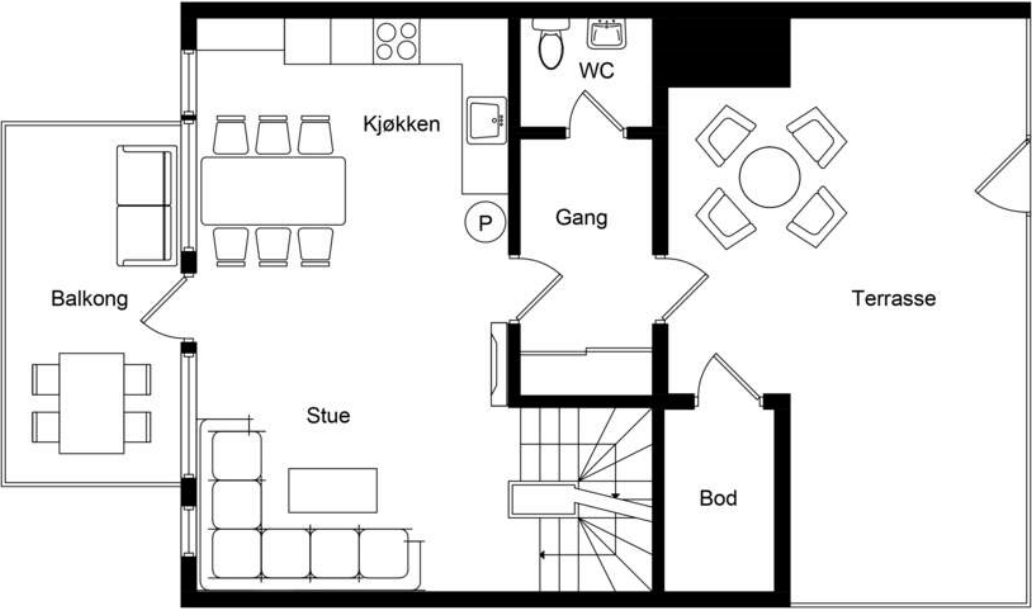




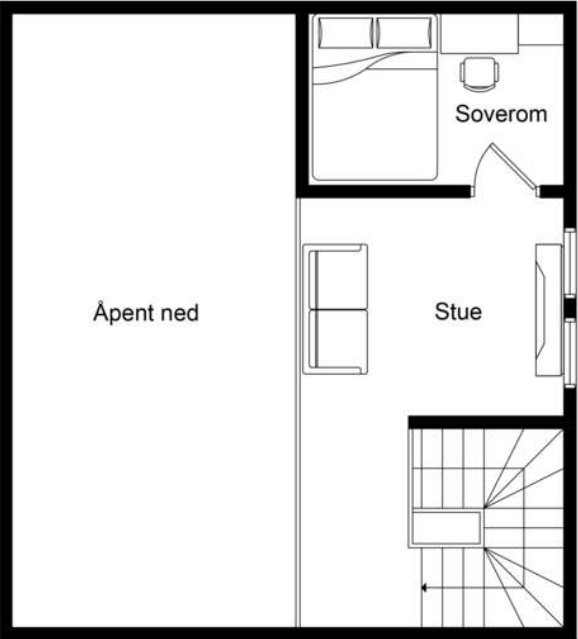
PLANTEGNINGER



Tråstølsvegen 40 - 2. Etasje



Tråstølsvegen 40 - Loft



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

827,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for sameie.
Tomten er opparbeida og beplanta.

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.

Formuesverdi primær

1.130.593,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025
- Leige vassmålar 156,38 kr
- Ny a kto vatn 85,61 kr
- Eigedomsskatt fritid 3 360,00 kr
- Ny a kto avløp 85,48 kr
- Abonnementsgebyr avløp 1 019,05 kr
- Ny a kto avløp 92,41 kr
- Leige vassmålar 144,67 kr
- Abonnementsgebyr avløp 942,67 kr
- Ny a kto vatn 79,20 kr
- Abonnementsgebyr vatn 953,38 kr
- Forbruksgebyr vatn 171,08 kr
- Forbruksgebyr avløp 184,65 kr
- Innbetalt a kto vatn -313,65 kr
- Innbetalt a kto avløp -338,51 kr
- Gebyr brannførebygging 678,00 kr
- Abonnementsgebyr vatn 881,90 kr
Sum: 8 182,32 kr

Kommunale avgifter

8.182,- for 2025

Eiendomsskatt

3.360,- for 2025

Velforening

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

7.000,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Ca. 3200 kroner i bygningsforsikring.

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

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.09.2019 som omhandler fritidsbustad/bygg på gbnr 51/132 Tråstølen. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 12. september 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/50/200/2:
23.02.2011 - Dokumentnr: 148280 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 98/376

01.01.2020 - Dokumentnr: 1408405 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:50 Bnr:200 Snr:2

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.

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/feirvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 24. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
138 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 128 740,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Frank Johannessen
Carla Patricia Heitor Pinto Pereira Johannessen

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 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 900 (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 4 900, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 0, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 12 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 0
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 290, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto kr 7 500, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 16 000
Sum vederlag kr. 100 740
Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 335
Totalt kostnadsoverslag kr. 125 075
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Felleskostnader inkluderer

Sameiet er uorganisert og har ingen vedtekter eller fellesutgifter. Drift og vedlikehold utføres og bekostes av den enkelte seksjonseier. Øvrige felles tiltak tas fortløpende etter avtale sameierne imellom.

Dato salgsoppgave
25.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
VOSS kommune
gnr. 50, bnr. 200, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 Rapportdato: 15.09.2026 Oppdragsnr.: 18970-2204 Eiendomsverdi ref nr: KO6663
Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

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



Oppdragsnr.: 18970-2204

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 2 av 18

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2204

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 3 av 18

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Selveier fritidsbolig (hytte) som er oppførti 2011
Eigar har hatt leiligheita sidan 2011

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring.

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har torvttekkning og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Forventa levetid vindu er fra 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Det er balkong i front med utgang fra stue Det er platting på terreng som ligger inntil boligen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av parkett og flis. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Veggene og himlingene er kledd med malte plater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som

normalt. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er stålpipe og vedovn. Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feieresen Gulvet har parkett, og veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt bakvegg mot terreng under trapp, uten å påvise unormale forhold, og måleresultatet var 15,5.

Målte verdier under 15% er ok - grønt Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet Det er malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ferdigattest Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 13 mm/m Fall fra dør 6 mm/m og fra toalett 4 mm/m Nedsenka dusjsone 18mm

Gulvet har nedsenket dusjsone på 18 mm som effektivt hindrer vann i å renne utover restarealet på badet. Det er målt jevnt fall mot sluk på hele gulvflaten. Selv om fallet utenom dusjsonen (4–6 mm/m) er lavere enn den generelle anbefalingen på 10 mm/m, vurderes avrenningsfunksjonen som god og ivaretatt grunnet det markante nedsenket i dusjsonen og det generelle fallet på 13 mm/m mot sluk. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, Det er montert malte plater på vegg i sprutsone over kjøkkenbenk ved vaskesone og komfyr/kokesone. induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er en badstue med belegg på golv og panel på vegger og tak Innreda med trebenker

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank av merke Høiax som er montert i bod i kjeller Sluk i golv for avrenning

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Det er opplegg for vannbåren varme med sløyfer på bad, stue/kjøkken, toalett og hall
Opplysninger fra egenerklæring: "På kalde dager gir vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken alene ikke tilstrekkelig varme til å opprettholde ønsket oppholdstemperatur.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
El-skap med automatsikringer
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2011 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2011 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

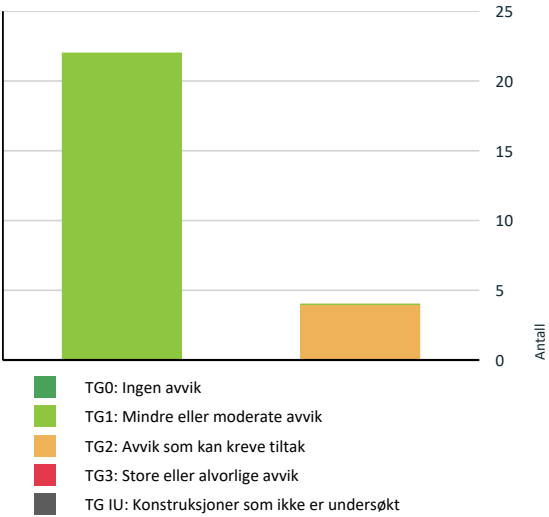
Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Fritidsboligen er oppført i 2011 (TEK10). Det er ved visuell besiktigelse registrert skader / deformasjoner / mangler på musetettingen i nedre kant av utvendig kledning

Konsekvens/tiltak

- Fare for at mus tar seg inn i veggkonstruksjonen eller etasjeskillet, med påfølgende skader på isolasjon, Skadet musetetting må utbedres eller reetableres i hele kledningens nedre kant (f.eks. ved montering av nye musebånd i stål eller musebørster). Dersom det mistenkes at mus har etablert seg i konstruksjonen, bør lokal åpning og kontroll av isolasjon og dampsperre vurderes.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i front med utgang fra stue

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er kledd med malte plater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn. Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feirvesen



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett, og veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt bakvegg mot terreng under trapp, uten å påvise unormale forhold, og måleresultatet var 15,5.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (5,2 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ferdigattest

UNDERETASJE > BAD (5,2 KVM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD (5,2 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 13 mm/m
Fall fra dør 6 mm/m og fra toalett 4 mm/m
Nedsenka dusjsone 18mm

Gulvet har nedsenket dusjsone på 18 mm som effektivt hindrer vann i å renne utover restarealet på badet. Det er målt jevnt fall mot sluk på hele gulvflaten. Selv om fallet utenom dusjsonen (4–6 mm/m) er lavere enn den generelle anbefalingen på 10 mm/m, vurderes avrenningsfunksjonen som god og ivaretatt grunnet det markante nedsenket i dusjsonen og det generelle fallet på 13 mm/m mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert saltutslag (hvitaktig belegg/krystallisering) i flisfuger i dusjsonen. Badet er oppført i 2011 (TEK10).

Konsekvens/tiltak

• Saltutslag i fugene indikerer at vann blir stående eller trekker inn bak flisene og i flislimet over tid. Når fukten fordampes, krystalliseres saltene på overflaten av fugen. Selv om badet skal ha membran under flisene, er stående fukt bak flisene et tegn på uheldig fuktbelastning, feil/svakheter i fugemasse, eller mangelfull opptøking/avrenning.

Fare for at fugene over tid forvitres, mister sin styrke og løsner, samt økt risiko for sopp-/algevekst. Dersom membranen under flisene har svakheter eller utettheter (f.eks. ved gjennomføringer eller rør), er det fare for at fukt ledes videre inn i bakforliggende konstruksjon.

Overflatene/fugene bør rengjøres og avkalkes. Det anbefales å sjekke fall/avrenning mot sluk i det berørte området, samt vurdere å skrape ut og fuge på nytt med en mer fuktbestandig/vannavstøtende fugemasse. Fuksikringen (membranen) bør overvåkes.



UNDERETASJE > BAD (5,2 KVM)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.



UNDERETASJE > BAD (5,2 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD (5,2 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD (5,2 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP (32,5 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, Det er montert malte plater på vegg i sprutsone over kjøkkenbenk ved vaskesone og komfyr/kokesone. induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
 - Det er montert malte [MDF-/trefiber-]plater på vegg over kjøkkenbenk ved både vaskesone og kokesone."
- Det er påvist at malte plater er benyttet som bakvegg i våtsone (vask) og varmsone (komfyr). I våtsonen er platene sårbare for vannsprut og fuktsvelling i underkant/skjøter. Ved kokesonen utgjør brennbare, malte plater en økt brannfare ved høy varmebelastning og fettsprut, da overflaten ikke har tilstrekkelig brannmotstand eller varmebestandighet."
- Fare for fuktskader og svelling i platene ved vasken, samt fare for varmeskader, branntilløp og rengjøringsutfordringer ved kokesonen."

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å montere ubrennbart og fuktbestandig materiale bak komfyr og vask, som for eksempel fliser, temperert glass, eller stål/komposittplater beregnet for formålet
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Røroplegg i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP (32,5 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE (1,7 KVM)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er en badstue med belegg på golv og panel på vegger og tak Innreda med trebenker

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank av merke Høiax som er montert i bod i kjeller
Sluk i golv for avrenning

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er opplegg for vannbåren varme med sløyfer på bad, stue/kjøkken, toalett og hall
Opplysninger fra egenerklæring: "På kalde dager gir vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken alene ikke tilstrekkelig varme til å opprettholde ønsket oppholdstemperatur.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
El-skap med automatsikringer



Oppdragsnr.: 18970-2204

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 12 av 18

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2011 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2011 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Oppdragsnr.: 18970-2204

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 13 av 18

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

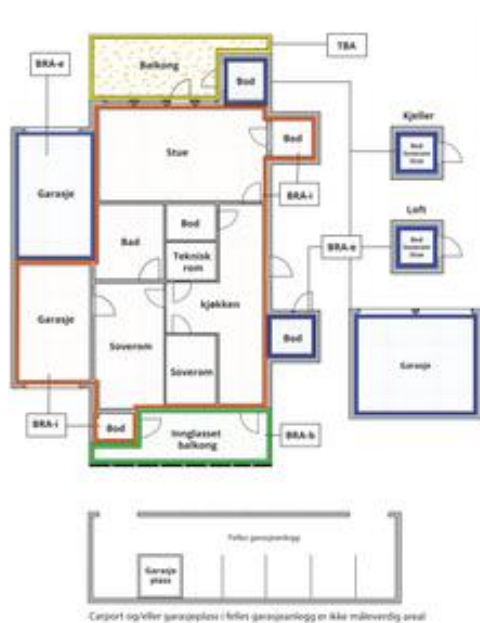
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong etc (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2204

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 14 av 18

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	14			14		6	20
1. Etasje	42	3		45	39		45
Underetasje	38			38	11		38
SUM	94	3			50	6	103
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang/loftsrom		
1. Etasje	Entré (5,6 kvm), toalettrom (2,1 kvm), stue/kjøkken m/trapp (32,5 kvm)	Bod (3 kvm)	
Underetasje	Gang (9,2 kvm), soverom (5,6 kvm), soverom 2 (5,6 kvm), soverom 3 (7,5 kvm), bad (5,2 kvm), badstue (1,7 kvm), bod (1,5 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Åpent areal (TBA)

1. etasje

Altan i front med utgang fra stue og terrasse ved inngang

Underetasje:

Terrasse i front med utgang fra soverom

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 18970-2204

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 15 av 18

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	50	200		2	827 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tråstølsvegen 40

Hjemmelshaver

Johannessen Carla Patricia Heitor Pinto Pereira,
Johannessen Frank Bernhard

Kommentar

Tomt er felles for sameie

Eierandel
98 / 376

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg fint til i regulert område med meget god utsikt og god solgang. Panoramautsikt fra hytta med god solgang og lett tilkomst
Avstand til Voss sentrum er ca 6 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg. Privat veg med bom
Parkering på oppstillingsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeida og beplanta

Tinglyste/andre forhold

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

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Knif Trygghet Forsikring	715838			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	20.03.2012		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO
Gnr 50 - Bnr 200
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tråstølsvegen 40	Tråstølsvegen 40	

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?
2011
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.
Disponert fritidsboligen siden 2011
Informasjon om eksisterende husforsikring
Knif Trygghet Forsikring AS-80, 715838

Informasjon om selger
Selger
Johannessen, Frank Bernhard
Selger
Johannessen, Carla Patricia

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



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

Boligkjoper 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
- 2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 2.1.2

Årstall

2012
- 2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært
- 2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Monterte ny vask/møbel samt blandedbatteri på toalettrom

Tak, yttervegg og fasade

- 3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5

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

☐ 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

På kalde dager gir vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken alene ikke tilstrekkelig varme til å opprettholde ønsket oppholdstemperatur.
- 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

2025
- 16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært



16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Skiftet eldre kontrollenhet på Roth vannbåren varmesystem med mer moderne Roth Touchline SL (wifi) samt nye romtermostater.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Tråstølsvegen 36 (del av sameiet, men ikke samme bygg som nr 40) hadde ved et tilfelle mus i boligen etter å glemte å lukke et vindu da de ikke oppholdt seg i boligen.
- 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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Det er ikke søkt godkjenning for etablering av parkeringsplass ved hytteveggen.
- 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

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 45787521

Egenerklæringsskjema

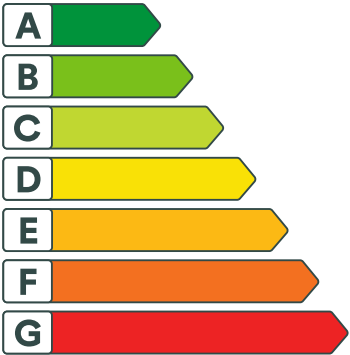
Name	Date	Name	Date
Carla Patricia H.P Pereira Johannessen	2026-09-25	Frank Bernh Johannessen	2026-09-08
Identification		Identification	
 Carla Patricia H.P Pereira Johannessen		 Frank Bernh Johannessen	



Energiattest



Adresse Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 24.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-359235
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300200586
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 200
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



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 2011	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 97,0 m²	Oppvarmet bruksareal 97,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme, 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 avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

119,78



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



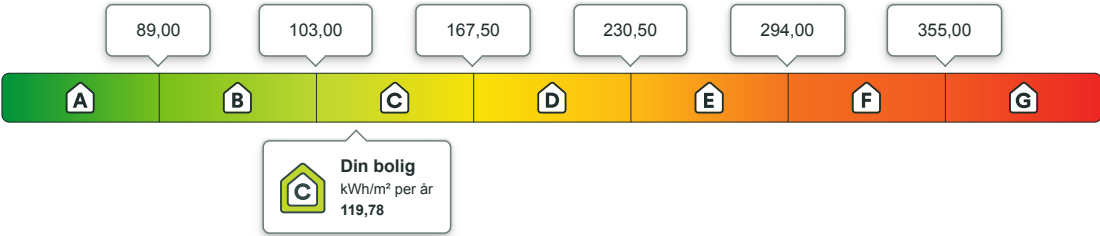
Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
15 049,09	119,78

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 40, 5710 SKULESTADMO

Detaljering

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

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



Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Føresegner

08017 Utbyggingsplan Øvre Grevle II felt L

Utarbeidd av: Arkitektbruket ANS
Forslag datert: 27.04.2009

Endring(ar):20.08.2009

Arkivsak i Voss kommune:08/1637

Sakstittel: Utbyggingsplan Øvre Grevle II felt L

Planidentitet: 08017

Saksbehandlar i Voss kommune: Berit Marie Galaaen

Sign: *[Signature]*

Saksbehandling:

- Forslag til reguleringsplan og føresegner utarbeidd den 27.04.2009.
- Revisjon av føresegnene den 20.08.09
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 04.06.09 sak 51/09
- Utlegging til offentlig ettersyn frå den 13.06.09 til den 13.07.09
- Vedtak i det faste utval for plansaker den 24.09.09 sak 84/09
- Kunngjering 26.09.09

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 utbyggingsplan for utbyggingsområda. Fylgjande plan omfattar Øvre Grevle II og legg til rette for 25 frittilgjenge fritidsbustader.
- 1.2 Plankart og føresegnar utgjer til saman planen. Planen omfattar område L i reguleringsplanen. Det er gjort justering av veglinja til Veg-03.
- 1.3 Det regulerte området er, i medhold av Plan- og bygningslova (pbl) § 25, avsett til fylgjande føremål:

Byggeområde, § 25, 1. ledd nr. 1
- Område for fritidsbustader. Konsentrert.

Spesialområde, §25,1. ledd nr 6
- Buffersone

Fellesområde, § 25, 1. ledd nr. 7

- Felles veg/avkøyrslø
- Felles parkeringsplass
- Anna felles veggrunn
- Felles leikeareal
- Anna fellesareal. Båscoteinarar.

Pkt. 2 Byggjeområde

- 2.1 I område KF1 og KF2 kan det førast opp inntil 25 stk. fritidsbustader. Største tillatne bruksareal (BRA) pr. eining er 160 m2. Samla BRA for alle einingane i feltet er max. 2300 m2.
I tillegg kan det førast opp anlegg for frittståande felles garasje / biltekkja eller parkering. Det kan byggjast inntil 1 garasje / biltekkja pr. hytteeining.
- 2.2 Grad av utnytting: Hytteeiningar: 2 300 m2 BRA
Garasje/biltekkja/parkering: 40 m2 x 25 stk = 1 000 m2 BRA
Totalt 3 300 m2 BRA
- 2.3 Fritidsbustader skal plasserast innfor byggegrensene. Garasje/biltekkja og uthus kan plasserast utafor byggegrensene.
- 2.4 Fritidsbustad skal tilkoplast offentleg vatn- og avlaupsnett. I uthus er det ikkje tillatt å installera avlaup eller uttak for vatn. Avfall skal plasserast i felles miljøstasjonar.
- 2.5 Det skal setjast av 1,5 bilparkeringsplassar pr. fritidshusvære.
- 2.6 Fritidsbustad kan vera i inntil 2 etasje. Den kan ha hems / loft under skråtak.
- 2.7 Bygg skal planleggjast og førast opp med vekt på høg estetisk, funksjonell og teknisk kvalitet.
Takflater skal vera skråtilt. Tak med einssidig 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.
For alle typar fritidsbustader i 2 etasjar skal underetasjen vera som sokkeletasje med bakvegg under terreng. I bygningar med sokkeletasje skal mønehøgda ikkje vera over 880 cm rekna frå topp ferdig golv i underetasjen. I bygningar utan sokkeletasje skal mønehøgda ikkje vera over 600 cm rekna frå topp ferdig golv i hovedetasjen. Maximal synleg grunnmurshøgde (sålehøgde) i hus med sokkeletasje skal vera 80 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i sokkeletasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur.
Maximal synleg grunnmurshøgde i hus utan sokkeletasje skal vera 120 cm målt i vertikalprojeksjonen frå ferdig golv i hovedetasjen til terreng 1 meter utforbi grunnmur.
- 2.8 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. Utvendig fargesetjing skal skje etter ein samla plan for kvart delfelt.

- 2.9 Terrassar skal i utgangspunktet byggjast utan rekkverk. Der det av tryggleikssyn trengs sikring skal rekkverksløyisinga byggemeldast. Fritidsbustader skal ikkje ha altan og rekkverk som dekker heile hyttefronten mot dalen. Det kan ikkje setjast opp gjerde rundt hyttene. Heller ikkje flaggstong, skilt, portalar, parabolantennar, e.l. Badestampar og utepeisar skal byggemeldast i samsvar med pbl. §94.
- 2.10 Oppvarming av fritidsbustadane skal vera ved vassboren varme.
- 2.11 Skråningar og skjæringar i tilknytning til tilkomstveg, stikkveg til bygningar og VA-anlegg kan leggjast på tilgrensande eigedomar innafor planområdet. Skråningar og skjæringar i tilknytning til bygningar skal liggja på eiga tomt dersom det ikkje er gjort anna avtale med tilgrensande eigarar.
- 2.12 Terengmurar skal utførast som tørrsteinmurar eller betongmurar som er forblenda med naturstein.
- 2.13 Leikeplass FL2 skal ha tilkomst frå Veg-04 over KF2 området. Tilkomsten skal sikrast i byggesøknadane i området.
- 2.14 Byggesøknad kan fremjast samla for heile planområdet eller for kvart enkelt delområde. Søknaden skal innehalda utomhusplan og terrengsnitt i målestokk 1 : 500. Arkitekturprosjektering av bygningar og situasjonsplan og kontroll av arkitekturprosjektering av bygningar og situasjonsplan skal utførast av firma med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 3. Situasjonsplanen skal visa:
 - plassering av hus i plan med med takplan som viser møneretning.
 - høgdeplassering av kvart hus og terrenghøgder ved inngang og rundt bygningane.
 - høgdeplassering av biloppstillingsplassar med avkøyrslø.
 - terrengplanering og terengmurar med høgder.
 - handtering av overvatn.

Pkt. 3 Spesialområde

- 3.1 Område S1 er regulert til buffersone

Pkt. 4 Fellesområde

- 4.1 Veg-03 er felles tilkomstveg for område KF 1. Veg-04 er felles tilkomstveg for område KF 2.
- 4.2 Område P1 har 10 parkeringsplassar som er felles for område KF 1, og oppstillingsplass for boscontainerar. Det kan byggjast bosskur i området.
- 4.3 Område P2 har inntil 3 parkeringsplassar som er felles for område KF 1.

- 4.4 Område P3 har minst 5 parkeringsplassar som er felles for område KF 2
- 4.5 Område AF1 er oppstillingsplass for bosscontainerar. Det kan byggjast bosskur i området.
- 4.6 Område FL1 er felles leikeplass for planområdet. Her skal det opparbeidast nærleikeplass.
- 4.7 Område FL2 er felles leikeplass for planområdet. Her skal det opparbeidast nærleikeplass.

Pkt. 5 Rekkefylgjekrav.

- 5.1 Gangsti frå Veg-01 i nedre del av planområdet til Fitjamyrane i øvre del av planområdet skal opparbeidast slik den ligg i reguleringsplane før det vert gjeve bruksløyve til fritidsbustader.
- 5.2 Nærleikeplass FL1 og FL2 skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve til tilliggjande fritidsbustader.
- 5.3 Parkeringsplassane P1 og P3 som er vist i plankartet skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til tilliggjande fritidsbustader.

Pkt. 6 Endringar.

Mindre vesentlege avvik frå desse føresegnene og planen kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen innafor plan- og bygningslova og byggeforskriftene si ramme.

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

§ 1. Innledning – Navn, Kontorkommune, Medlemskap.

Foreningens navn er Tråstølen Hytteeigarlag. Kontorkommunen er Voss kommune.

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. Formål:

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

§2.1 Juridisk person

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

§ 3. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg - Kontigent

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

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

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

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

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

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

§ 4. Ordensregler / mislighold

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

§ 5. Organisering av styre i TH.

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

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

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

Det enkelte styremedlem har 1 stemme hver.

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

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

§5.1 Årsmøte

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

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

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

Stemmegivning på årsmøtet:

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

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

Ekstraordinært årsmøte

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

Medlemsmøter

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

§ 6. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

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

§ 7. Misliqhold av fellesomkostninger

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

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

Protokoll
Årsmøte 2025
Tråstølen Hytteeigarlag
Org.nr.: 911 647 389

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

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

9	Valg av valgkomité Valgkomiteen foreslo følgende vedrørende valgkomite: Medlemmer av valgkomite på valg: Valgkomiteens leder Kjersti Hufthammer er på valg Medlem Valgkomiteen Stein Bratland er på valg Vedtak: Følgende person ble enstemmig valgt som valgkomité av Årsmøte: Kjersti Hufthammer (2025-2026) valgkomiteens leder Stein Bratland (2025-2027) Medlemmer valgkomiteen: Kjersti Hufthammer (2025-2026) valgkomiteens leder Stein Bratland (2025-2027) Tomas Øyjordsbakken (2024-2026)
10	Informasjon fra Voss Resort Øyvind Wähle 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

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

Driftsinntekter	Budsjet 2024/2025		Kommentarer
	Antall	Pr enhet	
Inntekter A konto hytteleire	333	8 000	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		20 000	
Skadedyrkontroll		195 000	194knok forrige regnskapsår
Gatelys		60 000	61knok forrige regnskapsår
Årsmøte		20 000	
Forretningsførsel		65 000	Vkst - Forretningsfører
Leie Datasystemer (regnskap)		17 000	17knok forrige regnskapsår
Forsikring		11 000	
Vakthold		30 000	
Egenandel flom		150 000	
Diverse		30 000	
Sum Driftskostnader		2 740 000	
Driftsresultat		-16 000	

Årsregnskap 2024/2025
Tråstølen Hytteeigarlag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 911 647 389

Resultatregnskap
Tråstølen Hytteeigarlag

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

Balanse			
Tråstølen Hytteeigarlag			
Eiendeler	Note	2024/2025	2023/2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		26 964	38 464
Sum fordringer	2	26 964	38 464
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 057 696	1 099 520
Sum omløpsmidler		2 084 660	1 137 984
Sum eiendeler		2 084 660	1 137 984
Tråstølen Hytteeigarlag			
Side 3			

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	
Tråstølen Hytteeigarlag			
		Side 4	

Skal nummerast til

Voss Resort Prosjektutvikling AS
Pb. 500
5703 Voss

Krav¹⁾ om oppdeling i eigarseksjonar/reseksjonering
(stryk det som ikkje høver)

Opplysningane i felt 1-4 skal registrerast i grunnboka

1. Elgedomen			
Kommunen	Kommunenumr	Gnr	Ber
1235	Voss	50	200
		Fastovr	Srv
		1-4	

2. Helmesahavar(ar)		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Namn	Løst opp ³⁾
982770343	Voss Resort Prosjektutvikling AS	1/1

3. Krav											
Ein krev oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.											
S. nr	Føremål ⁴⁾	Brek (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S. nr	Føremål ⁴⁾	Brek (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S. nr	Føremål ⁴⁾	Brek (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	3	90	B	13				25			
2	3	98	B	14				26			
3	3	90	B	15				27			
4	3	98	B	16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum teljarar:				376	= nemnar:				376		

4. Utfyllande tekst ⁷⁾
I feltet skal ein ta inn rettssiftingar som skal (og kan) tinglysast. Ved reseksjonering skal det dessuten opplyst om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Nr 703034 N På lagar: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2: 1999

5. Eigenfråsegn
Underskrivne sannar at
a) ☒ seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller
☐ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde
b) ☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen
c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einiskild brukseining
d) ☐ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samvar med gjeldande arealplan føremål, eller
☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova
e) ☒ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegn, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der
f) ☒ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleid til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett
g) ☐ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboegedom
h) ☐ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller egne rom, eller
☒ bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller
☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad
i) ☒ det er fastsett vedtekter (§ 28).
Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).

6. Teikningar mm
Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:
a) Situasjonsplan (§ 7, andre ledd).
b) Plantekningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einiskilt rom bydeleg avmerkt (§ 7, andre ledd).
c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
e) Samtykke frå pantavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter
Stad, dato
8/11-2010
Hermeshavar (§§ 7 og 12) / Styre (§ 13)
Ulf Welle
Eksterne/registrert partnar (Ved reseksjonering krevst det samtykke frå skattemaksregistrert partnar der sameigebroten blir redusert)

8. Samtykke min frå styret ved reseksjonering ^{*)}

☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret sannar at sameigarmøtet har samtykka i reseksjonering (§ 30)

Stad, dato

Underskrift

9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering

☐ Det er halde syntfaring

☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved ^{*)}

☐ Løyve er teke inn nedanfor

☒ Løyve ligg ved

Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:

GnrBnrFnrSnr

50200Krosskommune

Dato

04.02.2011

Stempel og underskrift

Kommunelavdeling Tekniske tenester

Notar:

1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og planteikning skal sendast til kommunen i tre eksemplar, olt av eksemplara skal vera på tinglysingsskjal.

2) Det er organsasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.

3) Feilet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimshavanar.

4) B-bustadseksjon, N-næringsseksjon, SB-samlseksjon bustad, SN-samlseksjon næring

5) Ved oppdelinga skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrok med heile tal i teljaren og nemnaren.

6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning. G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG dersom tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.

7) Det er berre tre rettstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste ledd kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett som er teken med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsgrunnlag.

8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykka til reseksjonering. I dei tilfelle der det krevst samtykke frå sameigarmøtet, går styret god for at stilt samtykke er innhenta, jf § 30.

9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsskjalpart.

Vedlegg

Statens Kartverk
Tinglysing fast eiendom
3507 HØNEFOSS

Vår dato:
01.02.11
Deres dato:

Vår referanse:
74209053/cam/17E1
Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Christina Amundsen

EIENDOMMEN VOSS RESORT BAVALLEN

SAMTYKKE TIL SEKSJONERING AV GNR. 50 BNR. 200, 201 OG 202 I VOSS

Proaktiv Prosjektmegling AS med org.nr 891 975 902 samtykker med dette til seksjonering av eiendommene BNR 50 BNR 200, 201 og 202 i Voss Kommune.

Proaktiv Prosjektmegling AS
Småstrandgaten 6
5014 BERGEN

SAMTYKKE TIL TINGLYSNING

Christina Amundsen

Proaktiv Prosjektmegling AS

Med vennlig hilsen
Aktiv Oppgjør AS

Christina Amundsen

Oppgjørsmedarbeider/Saksbehandler

Direkte telefonnr.: (a:) 55 36 40 60

Bestøksadresse Småstrandgaten 6 5014 Bergen	Telefon 55 36 40 60	Telefax 55 31 21 83	Aktiv Oppgjør AS Org.nr. 987 281 758 MVA
---	------------------------	------------------------	---

104 TRÅSTØLSVEGEN 40

PROAKTIV.NO 105



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Voss Resort Prosjektutvikling A/S v/Øyvind Wæhle
Bavallstunet 26

5700 VOSS

Vår ref	Ett/ avl	Saksbeh	Ark	Dykkar ref	Dato
11/106-2	TE	ODA	GBNR 50/200		04.02.2011

**SEKSJONERINGSLOEYVE -GNR.50 BNR. 200 - ØVRE GREVLE II
SAMEIGE 3**

Saksnr D FPL 32/11

Søknad om seksjonering er motteken her: 14.01.2011.

Stad: Øvre Grevle
Gnr/Bnr.: 50/200
Eigar: Voss Resort Prosjektutvikling A/S

1. Søknaden gjeld

Det er søkt om å få seksjonera gnr/bnr. 50/200 som følgjer:

Bygning 1, Seksjon 1:
Underetasje markert med grøn farge
1.etasje markert med oransje farge
Hems markert med blå farge

Bygning 2, Seksjon 2:
Underetasje markert med grøn farge
1.etasje markert med oransje farge
Hems markert med blå farge

Bygning 3, Seksjon 3:
Underetasje markert med grøn farge
1.etasje markert med oransje farge
Hems markert med blå farge

Bygning 4, Seksjon 4:
Underetasje markert med grøn farge
1.etasje markert med oransje farge
Hems markert med blå farge

Adr.: Ultrågt. 9	Telefon:	E-postadresse:	Bankgiro:	Postgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	postmottak@voss.kommune.no	3201 46 70954	0805 57 89607	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh: 5651 9625				
	Telefaks: 5651 9651				



2. Vurdering av søknad:

I rundskriv H-3/98 frå kommunal- og regionaldepartementet er det m.a. gjort greie for kva som er vurderingstema for kommunen si behandling. Kort sagt kan dette seiest å vera at kommunen skal kontrollere:

- At dei materielle vilkåra for seksjonering er til stades.
- At føremålet med dei ulike seksjonane er i samsvar med gjeldande arealplan, eller det er gjeve løyve til anna bruk etter plan- og bygningslova.

Utifrå dokumentasjonen som er innlevert, vurderer kommunen saka slik at søknad om løyve til seksjonering kan godkjennast.

Vedtak

Ein viser til saksutgreininga.

I medhald av §9 i lov om eigarseksjonering, vert det gjeve løyve til seksjonering på gnr/bnr. 50/200 med desse atterhald og merknader:

1. Saksbehandlingsgebyr skal betalast.

Vedtaket kan påklagast, jf. lov om eigarseksjonering § 10 og forvaltningslova § 28. Avslag på søknad om seksjonering med heimel i § 8 første lekk kan likevel ikkje påklagast, jf. § 10 i lov om eigarseksjonering. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

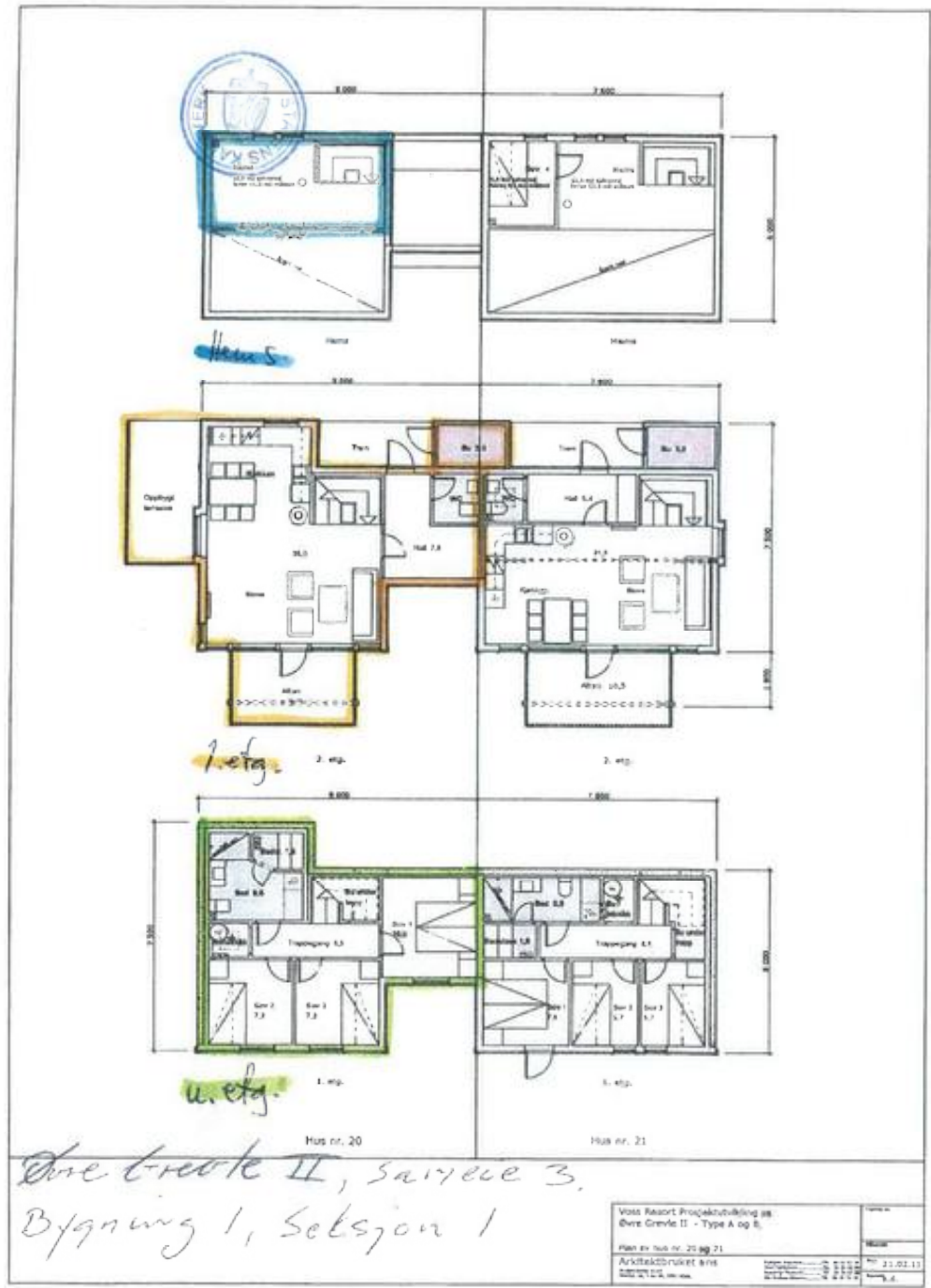
Med helsing

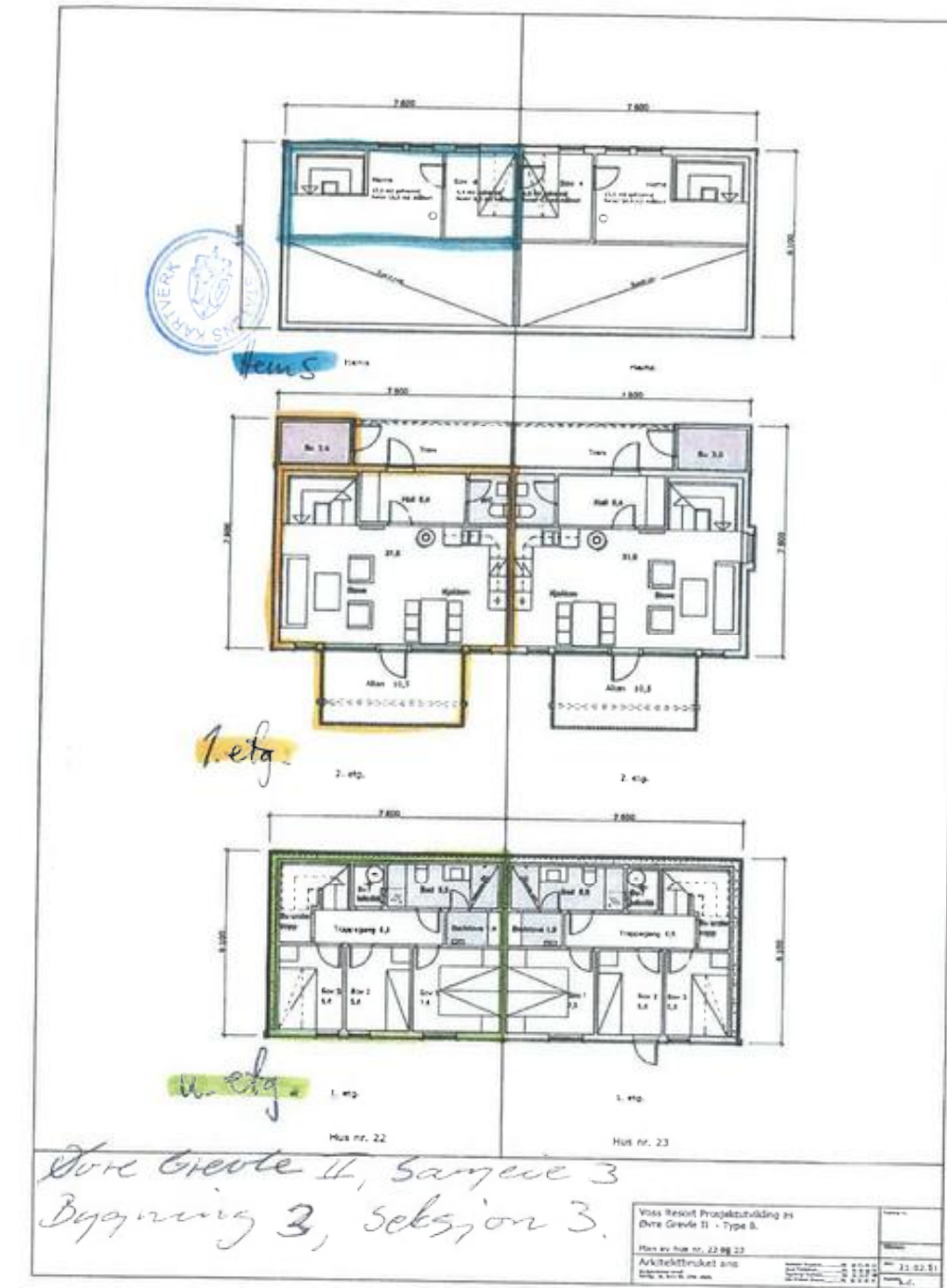
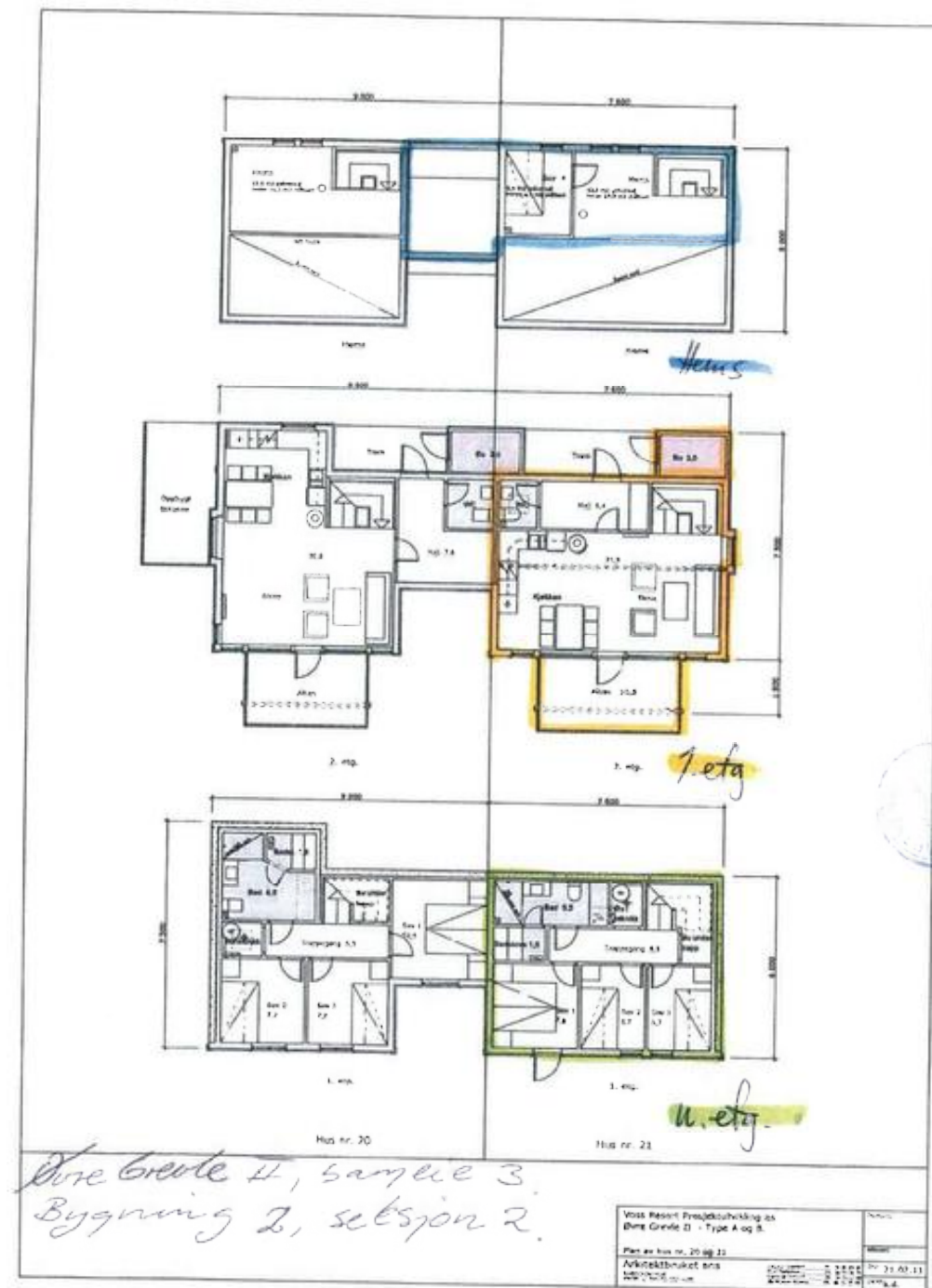
Olav Dolve Afdal
saksbehandlar

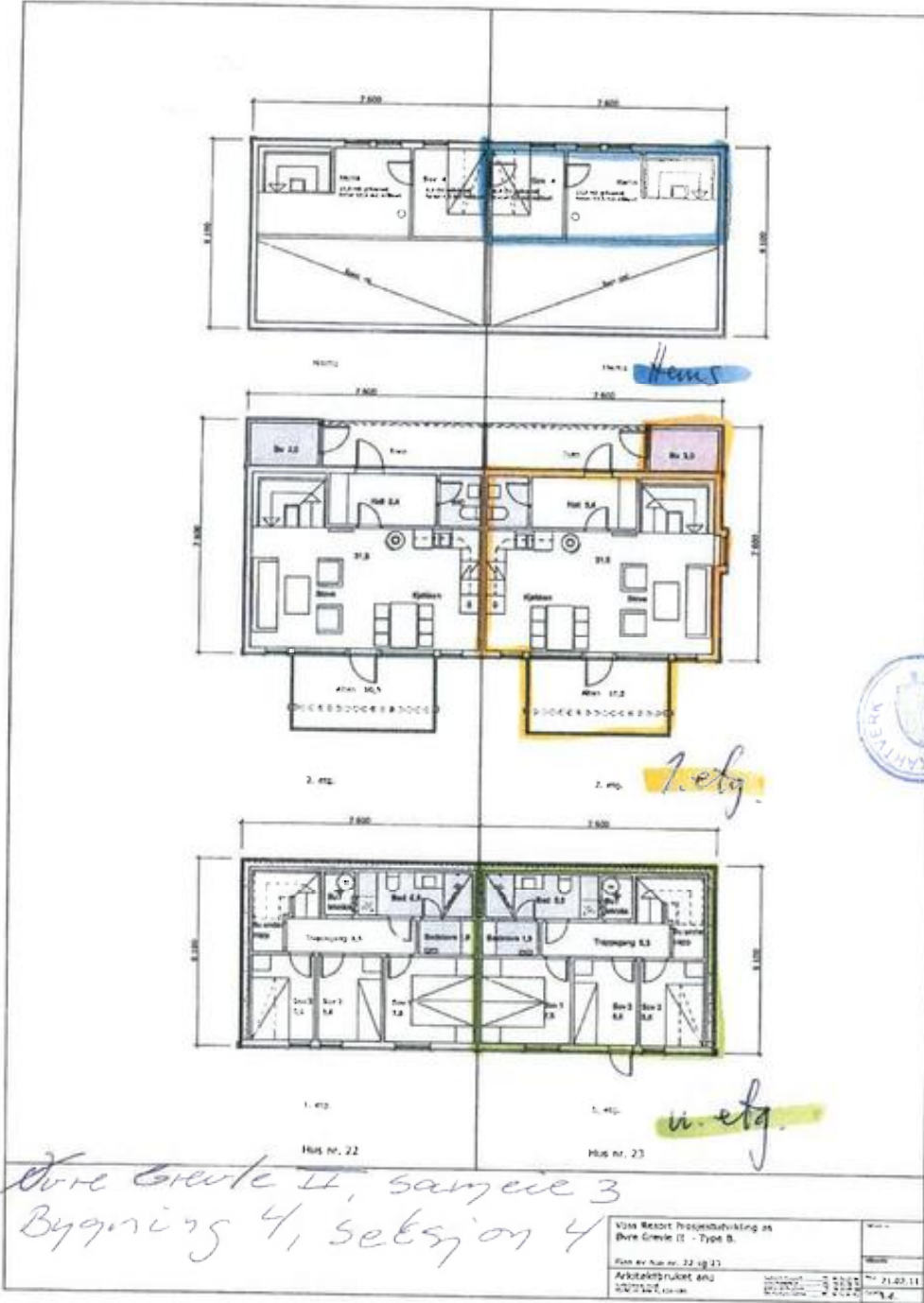
Kopi til: Møtebok for utvalet



Øvre Greve II - Samvæ 3







VEDTEKTER FOR SAMEIET NR 3 - ØVRE GREVE II

Vedtatt i sameiermøte den / 03 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

§ 1. Formål

Sameiet består av 4 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 50 bnr 472 i Voss Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

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

§ 3 Fellesutgifter

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

§ 4 Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt og helt den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgrenings punktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

§ 5. Vedlikeholdsfond

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



§ 6 Godkjenning av sameiere.

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

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

§ 8 Styrets vedtak.

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

§9 Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

§10 Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkalling kan også gjøres på E-mail. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

- På det ordinære sameiermøtet hvert år skal disse saker behandles:
1. Konstituering
 2. Årsmelding fra styret
 3. Årsregnskap og budsjett
 4. Valg av revisor (en av sameierne)
 5. Godtgjøring til styret og revisor.
 6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.



§ 12 Møteledelse og avstemming

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

§ 13 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.(bare en stemme selv om det er flere eiere). Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 14 Revisor.

Ingen av våre tre sameie har krav om revisor. Sameiermøte velger en av seksjonseierne til revisor.

§15 Sikkerhet

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

§ 16.Mislighold.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders frist kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene. Konf. § 26 i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

§ 17 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne/TV-antenne.



§ 18 Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameietet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner.

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

Akseptert:

Sted og dato



Brønnøysundregistrene

Firmaattest



Organisasjonsnummer: 982 770 343
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Stiftelsesdato: 01.11.2000
Registrert i Foretaksregisteret: 20.12.2000
Foretaksnavn: VOSS RESORT PROSJEKTUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Bavallstunet 27
5710 SKULESTADMO
Kommune: 1235 VOSS
Land: Norge
Telefon: 56 51 13 10
Aksjekapital NOK: 3 600 000,00
Daglig leder/
adm.direktør: Øyvind Wähle
Styre:
Styrets leder: Roger Adolfsen
Dalsveien 29 B
0775 OSLO
Styremedlem: Øyvind Wähle
Sigbjørn Andreas Slåtten
Signatur: Daglig leder alene.
Prokura: Daglig leder alene.
Styrets leder alene.
Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 993 606 650
EDO AS
Munkedamsveien 45
0250 OSLO
Vedtektsfestet formål: Kjøp og salg av fast eiendom,
herunder eiendomsutvikling og
utleievirksomhet og alt som herved
står i forbindelse.



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

ARKITEKTBRUKET ANS
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
10/243-22	TE	NZ	GBNR 50/172		20.03.2012

FRITIDSBUSTADER - ØVRE GREVLE - GNR. 50 BNR. 172
FERDIGATTEST

Jfr. 10/243 – 4461/10 i saksnr D FPL 70/10 dato 19.04.2010.
Jfr. 10/243 – 11850/11 i saksnr. DFPL 70/10. Løyve endring er gitt 08.06.2011.
Mellombelsbruksløyve gitt 23.12.2010.
Mellombelsbruksløyve gitt 05.10.2011 .
Mellombelsbruksløyve gitt 26.10.2011
Mellombelsbruksløyve gitt 12.12.2011

Gjeld:	Fritidsbygg til 24 einingar
Gnr/Bnr:	50/172
Byggestad:	Øvre Grevle II ., 5710 SKULESTADMO
Tiltakshaver:	VOSS RESORT
PROSJEKTUTVIKLING AS	
:	ARKITEKTBRUKET ANS
Ansvarleg utførande:	ARTHUR OG JAN STANGHELLE RØRLEGGERFIRMA AS
Ansvarleg utførande:	HEMRE BYGG AS
Ansvarleg kontrollerande for prosjektering:	Helge Nikolaisen A/S
Ansvarleg prosjekterande:	Helge Nikolaisen A/S
Ansvarleg utførande:	Helge Nikolaisen A/S
Ansvarleg kontrollerande for utføring:	Helge Nikolaisen A/S

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	3201 46 70954	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9608			
	Telefaks: 5651 9651			

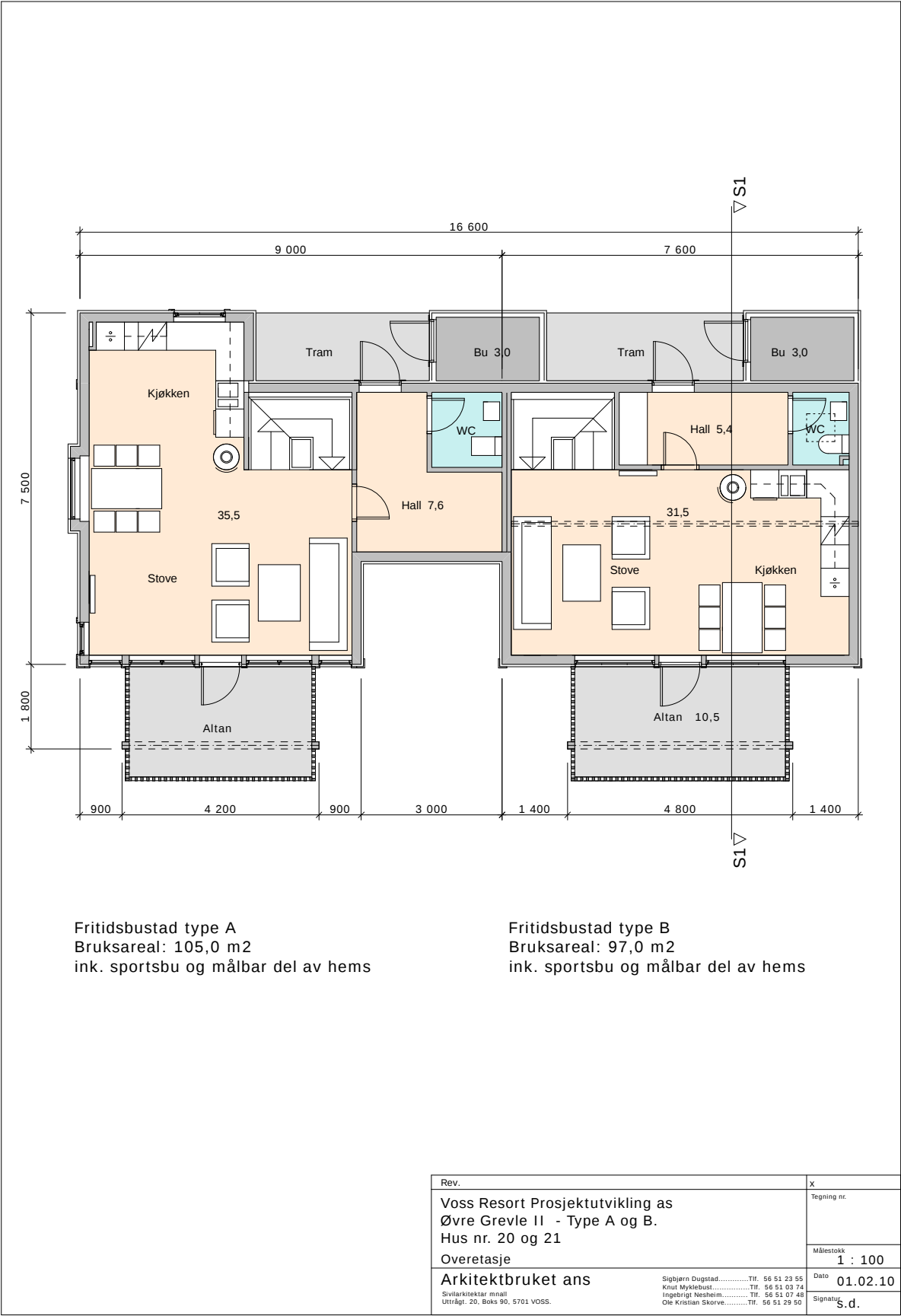
tilfredsstillende resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

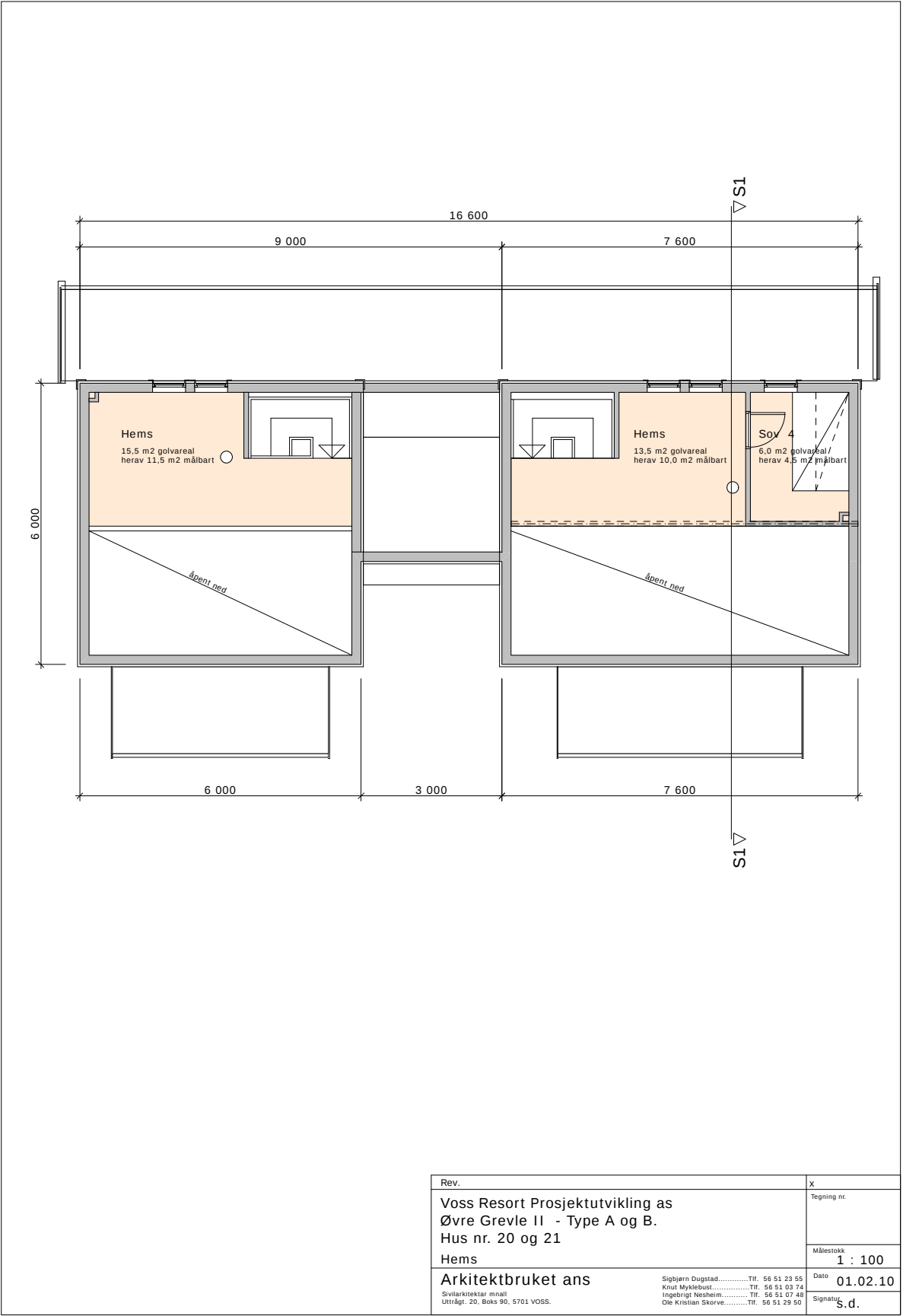
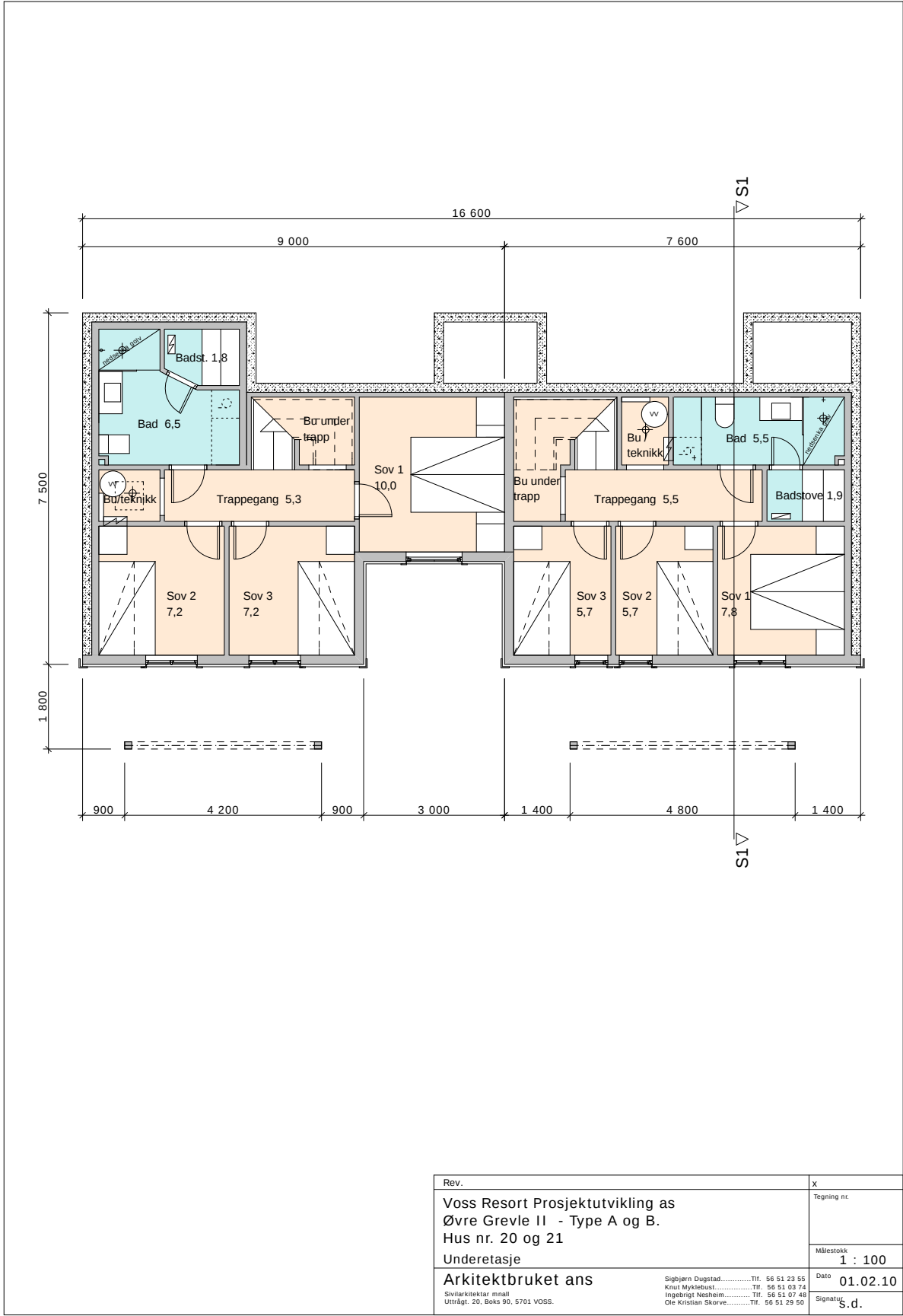
Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing

Najla Zagorcic
ingeniør

Kopi til: VOSS RESORT PROSJEKTUTVIKLING AS, Bavalstunet 26, 5700 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Økonomiavdelinga v/Mira M. Basara







Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	200	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Tråstølsvegen 40, 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
Ny a kto vatn	85,61 kr
Eigedomsskatt fritid	3 360,00 kr
Ny a kto avløp	85,48 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 019,05 kr
Ny a kto avløp	92,41 kr
Leige vassmålar	144,67 kr
Abonnementsgebyr avløp	942,67 kr
Ny a kto vatn	79,20 kr
Abonnementsgebyr vatn	953,38 kr
Forbruksgebyr vatn	171,08 kr
Forbruksgebyr avløp	184,65 kr
Innbetalt a kto vatn	-313,65 kr
Innbetalt a kto avløp	-338,51 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Abonnementsgebyr vatn	881,90 kr
Sum	8 182,32 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt fritid	0%	1600200	3.10	1/1	0 %	4 960,00 kr	3 306,66 kr
Abonnementsgebyr vatn	15%	1.5	1168.40	1/1	0 %	1 752,60 kr	1 168,40 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1.5	1286.85	1/1	0 %	1 930,28 kr	1 286,84 kr
Leige vassmålar	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr	191,66 kr
Ny a kto avløp	15%	10	29.16	1/1	0 %	291,64 kr	194,42 kr
Ny a kto vatn	15%	10	26.23	1/1	0 %	262,31 kr	174,86 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	10 298,33 kr	6 865,50 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

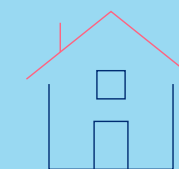
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tråstølsvegen 40, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 50, bnr. 200, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260140
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Anders Brendehaug Østlie

Eiendomsmeglerfullmektig
991 51 156
abo@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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