

# TRÆNSVEGEN 63 - VOSS



Hytte med uthus i flott turområde  
sommarsom vinter

BRA: 53m<sup>2</sup> P-ROM: 53m<sup>2</sup>

Prisantydning 1 350 000,-

Advokat Marianne Jordalen

Liavegen 33, Postboks 307, 5702 Voss Tlf: 48091966

[www.advokatjordalend.no](http://www.advokatjordalend.no)

E-post: [post@advokatjordalen.no](mailto:post@advokatjordalen.no)

*Eldre gamalstove til sals med innlagt straum, vatn, dusjkabinett og el-toalett i naturlege omgjevnader med flott turterreng, i nærleiken til skilløype på Dalane og turterreng Hamlagrø/Hodnaberg området. Uthus.*

**Eigar:**

Cathrine Keller

**Matrikelnr.:**

Gnr: 253 bnr. 18 i Voss.

**Type eigedom:**

Fritidseigedom

**Byggeår:**

Hytte oppført i 1950, oppgradert i 2001.  
Uthus oppført i 2001

**Tomt:**

Eigande tomt 934,5 m2

**Areal hytte:**

Bra/P-rom: 53 m2/53 m2.

*Følgjande rom inngår i primærareal:*

Hovudplan: Vindfang/trapp, stove, kjøkken, gang, bad/toalett.

Loft: Trapp/gang, 2 soverom, (golvareal 25m2).

Areal er henta frå Verditakst – fast eiendom av Vossatakst Hanto AS datert 03.01.2020 og er ikkje kontrollmålt av advokat.

**Prisantydning:**

Kr. 1.350.000,-

**Plassering:**

Hytta ligg i område med flott natur med godt jakt- og fisketerreng. Det er gode turmoglegheiter sommar som vinter. Det er kort avstand til skiløype på Dalane og elles populære turområder på Hamlagrø. Hytta ligg om lag 15-20 min og 17 km frå Voss sentrum

**Tilkomst:**

Frå Voss eller Bergen – ta av ved Bulken og køyr til høgre retning Hamlagrø ved Liland. Passer Dalane Fjellstove og ta av fylkesvegen til høgre mot Hyljarås. Følg Trænsvegen og ta til venstre i krysset over brua. Det vil bli sett opp visingskilt under vising av eigedomen.

**Byggemåte:**

Grunn, fundamentar og kjellargolv:  
Byggegrunn antatt morenemassar, naturstein og treverksøyler på grunnen.

**Drenering:**

Naturleg drenering i grunnen.

**Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasadar:**

Trebjelkelag, uisolert. Ytterveggar er tømra og med bindingsverk i tilbygg. Isolerte ytterveggar med liggande kledning.

**Dører og vindauge:**

Malt ytterdør med glasfelt. Innerdører er furu fylling. Malte trevindaug med gjennomgåande postar og sprosser. 2-lags isolerglass (2001).

**Takkonstruksjon med yttertak:**

Saltak med rupanel, papp, opplekting og tekking med skifer. (omtekka). Skifer går utover vindskeier. Truleg isolert skråhimling på soverom. Pulltak over inngangstrapp. Dekkbord over vindskeier. Metall takrenner og nedløp i plast.

**Piper, eldstadar og oppvarming:**

Enkeltløps røykpipe med skiferheller på topp. Feiling frå loft og sotluke på kjøkken. Vedkomfyr på kjøkken og eldre modell stålpeis i stove. Øvrig el-oppvarming.

**Kjøkken:**

Profilerte, kvite frontar og laminat benkeplate. Nedfelt stålbeslag med rist og kum. Komfyr i nisje og ventilator med kanal til friluft. Frittstående kjøleskåp.

**Uthus:**

Spaltegolv på bjelkar og med tredragarar over naturstein fundament. Bindingsverk veggjar med liggande kledning. Dør med glasfelt og enkle vindaug. Sjalusirist for lufting. Saltak av sperr og hanebjelkar, rupanel, papp og tekking med lappskifer. Dekkbord over vindskeier. Takrenne i plast på takflate ved inngang. Innlagt straum.

Informasjon om bygningsmessig beskrivelse er henta frå seljar og av Vossatakst Hanto AS datert 03.01.2020. Det vert vist til nemnte verdivurdering for ytterlegare opplysningar om eigedomen.

**Inneheld:**

**Eigedomen inneheld:**

1.etasje: vindfang, gang/trapp, stove, kjøkken, gang, bad/toalett  
2.etasje: gang/trapp, 2 soverom, (golvareal 25 m2).

**Standard:**

1.etasje:  
Vindfang: belegg på golv, panel vegg delvis malt, malt panel tak.

**Gang/trapp:** belegg golv, panel vegg, delvis lakka, panel tak. Bratt trapp med belegg i trinn.

**Stove:** malt tregolv med slitasje, tømra/panel vegg, panel tak. Eldre peisovn.

**Kjøkken:** belegg golv, malt panel vegg, panel med synlege bjelkar tak. Kjøkken med kvite frontar og laminat benkeplate frå 2001. Komfyr i nisje og ventilator til ventil til friluft. Gamal vedovn.

**Gang:** tregolv, tømra/panel vegg, panel tak. Frittstående kjøleskåp. Skåp og benk. Vegghengt varmtvassberedar.

**Bad/toalett:** belegg golv, panel vegg, panel tak. Dusjkabinett, forbrenningstolett.

**Loft:**

**Soverom 1:** delvis malt tregolv, plater vegg, plater tak

**Soverom 2:** tregolv, plater vegg, plater tak

**Oppvarming:**

Elektrisk, vedovn.

**Utstyr:**

Komfyr, kjøleskåp. Innlagt straum og vatn frå borehol ilag med nabo. Parabolantenne. Automatsikringar og jordfeilbrytar.

**Parkering:**

På tomt.

**Veg, vatn, avløp:**

Tilkomst frå offentlig veg, over privat veg. Privat vatn frå borehol ilag med nabo. Privat avløp gråvann til terreng.

**Likningsverdi:**

Formuesverdi for inntektsåret 2018  
Sekundærbustad kr. 78.849,-

**Offentlege / kommunale avgifter:**

Voss herad har opplyst at årlege avgifter for eigedomen pr 2020 er Brannsyn, feiing kr. 636,- og eigedomsskatt kr. 935,- Det er opplyst frå IHM at renovasjon for eigedomen pr. 2020 er kr. 2.003,76 ink.mva – Abonnement fritidsbustad middels. Totalt kommunale avgifter pr. 2020 er opplyst å vera kr. 3.374,76.

**Ferdigattest / midlertidig bruksløyve:**

Det føreligg ikkje ferdigattest/mellombels bruksløyve på eigedomen i kommunearkiva.

**Konsesjon / Odel**

Eigedomen er konsesjonsfri.

**Planopplysningar:**

I fylgje kommuneplan/kommunedelplan 2015 og dei er arealbruken for eigedomen fastset til Landbruks-, natur-, friluftsmål samt reindrift. (LNFR) – nåværende.

**Servituttar/ plikter / rettar:**

Voss herad har legalpanterett i eigedomen for evt. restansar i kommunale skatte- og avgiftskrav.

Fylgjande rettar er tinglyst på gnr. 253 bnr. 1:

1955/307-2/52 31.03.1955

**RETTIGHETER IFLG SKJØTE**

Rettighetshaver: KNR 4621 GNR 253 BNR 18  
Elektriske kraftlinjer  
Bestemmelse om veg  
Med fl.bestemmelser

2010/935806-1/200 29.11.2010

**BESTEMMELSE OM VEG**

Rettighetshaver: KNR 4621 GNR 253 BNR 18  
M.fleire bestemmelsar

Registrering av grunn tinglyst på gnr. 253 bnr. 18:

1953/638-1/52 18.07.1953

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 4621 GNR: 253 BNR: 1

**Diverse:**

Hytta blir ikkje ytterlegare rydda og vaska. Innbu og lausøyre som seljar ikkje tek med seg fylgjer med i salet. Det same gjeld kvitevarer.

Det fylgjer med teikning med forklaring vedk. borehol og pumpe. Vatnet kan vinterstengast med kranar i boreholet. Borehol er etter munnleg avtale med nabo.

Det er spor av mus i hytta.

Det må elles påreknast noko oppgradering og vedlikehald til dagens standard.

Det er ikkje gjort avtale om brøyting av veg og oppstillingsplass til parkering på tomt.

**Energimerking:**

Denne bustaden er ikkje energimerka og har difor fått karakteren merka med karakteren C og farge rød.

For meir informasjon om energimerking av bustad sjå:

[www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Utleige:**

Advokat Marianne Jordalen

Liavegen 33, 5705 Voss Tlf: 48091966

Postboks 307, 5702 Voss

E-post: [post@advokatjordalen.no](mailto:post@advokatjordalen.no)

[www.advokatjordalen.no](http://www.advokatjordalen.no)

Frå 1. januar 2014 vart det stilt krav til forsvarleg radonnivå på utleigebustadar. Seljar har ikkje kunnskap om egedomen sitt radonnivå og kjøpar som ynskjer å leiga ut heile eller delar av egedomen må vera merksam på at dei overtek ansvaret for det usikre dette inneber. Sjå <http://www.nrpa.no> ytterlegare informasjon.

#### «As is- klausul»

Egedomen vert selt i den stand den er på visning, jf avhendingslova § 3-9.

Seljar fråskriv seg eitkvart ansvar for skjulte feil og/eller

openberre manglar/feil, så som sopp/råte skadeinnsekt og liknande.

Seljar er ikkje kjend med slike feil eller skjulte manglar.

Interessentar vert oppmoda om å ta grundig synfaring evt. med fagfolk.

#### Eigarskifteforsikring:

Seljar har ikkje teikna eigarskifteforsikring.

#### Forsikring:

Egedomen er forsikra i Frende med polisnr. 2938887.

#### Overtaking:

Etter nærmare avtale.

#### Omkostningar:

(Kjem i tillegg til bod)

Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesummen.

Tinglysingsgebyr skøyte kr 585,-

Tinglysingsgebyr pant kr. 585,- pr. obligasjon.

Attestasjonsgebyr kr. 172,- pr. attest.

Det vert teke atterhald om endringar i offentlege avgifter og gebyr.

#### Vederlag og rett til dekning av utlegg:

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag 2,7 % av kjøpesum med tillegg av mva, minimumsprovisjon kr. 60.000,- ink.mva. I tillegg kjem utlegg på sak. Det vert kravd dekning av utlegg sjølv om handel ikkje kjem istand.

#### Salsoppgåve:

Opplysningane i salsoppgåva er godkjent av seljar.

#### Vedlegg:

Verditakst av Vossatakst Hanto AS datert

03.01.2020

Skyldskifte tinglyst 19.07.1950 med dbnr. 638

Skøyte tinglyst 31.03.1955 med dbnr. 307

Fråsegn om veg tinglyst 29.11.2010 med dbnr 935806

Planopplysningar vedlagt kart.

Bodskjema

#### Bodfrist:

Bod med akseptfrist kortare enn kl. 12.00 fyrste arbeidsdag etter siste annonserte visning vil ikkje bli formidla til seljar i tråd med egedomsmeklarforskrifta § 6.3, 3 ledd. Fyrste bodet må skriftleg innleverast til advokat med legitimasjon. Den vidare kommunikasjonen mellom meklar, bodgjevar og andre interessentar skal vera skriftleg. Ta kontakt med meklar for ytterlegare informasjon knytt til bodgjeving. Meklar tek ikkje ansvaret for forseinkingar på ei- eller telenett.

#### Tinglysing av heimel:

Skøyte/heimelsdokument vert tinglyst i samband med oppgjeret, under føresetnad av at overtaking er gjennomført og seljar og kjøpar har underteikna overtakingsprotokoll og meklar har motteke denne.

#### Visning:

For å trygge visningar og ivareta smittevern vert det berre individuelle visingar etter føringar gjeve frå folkehelseinstituttet. Kontakt oppdragstakar for å avtale visning. Salsoppgåve vert berre sendt elektronisk og ikkje i papirform pga smitterisiko.

# Verditakst - fast eiendom



**Trænsvegen 63**  
5700 VOSS  
Gnr. 253 Bnr. 18 Fnr. 0 Snr. 0  
Voss kommune

**Benevnelse**  
Fritidsbolig  
Uthus  
*Fullstendig arealoversikt inne i rapporten*

**BRA**  
53 m<sup>2</sup>  
9 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**  
Kr. 1 350 000



**Tomteareal** 935 m<sup>2</sup>

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr./Ref.nr.** 510979  
**Befaringsdato** 11.10.2019  
**Rapportdato** 03.01.2020

**Rapportansvarlig** Vossatakt Hanto AS  
Takstingeniør: Stein Oddvar Hanto  
Skulestadvegen 126, 5710 SKULESTADMO  
Tlf.: 911 79 789  
E-post: post@vossatakt.no

# Verditakst - fast eiendom

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:

<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/510979>

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Trænsvegen 63	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	5700 VOSS	253	18	0	0	
Område/bydel	Træen					
Kommune	Voss					
Rekvirent	Odd Berg Keller					
Hjemmelshaver(e)	Cathrine Keller					
Befaringsdato	11.10.2019					
Tilstede/opplysninger gitt av	Odd Berg Keller og Stein Oddvar Hanto					

## Premisser - generelle opplysninger

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no). Rapporten er utarbeidet i samsvar med Norsk takst sine instruksjer og skjematurl.

Det presiseres at denne type takstrapport ikke er en tilstandsrapport med detaljert bygningsmessig gjennomgang. Det utføres i utgangspunktet kun visuelle observasjoner på lett tilgjengelige flater og uten fysiske inngrep i konstruksjoner eller bruk av instrument for fuktmåling. Videre blir det ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, røykpiper, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp mv. Opplysninger om byggeteknisk standard og utførelse er basert på visuell befaring av overflater og konstruksjoner, rekvirent sine opplysninger, antatt normal utførelsesstandard og byggeskikk fra byggeår eller spesielt fremlagte bygningsbeskrivelser.

Utvendig befaring blir normalt utført fra bakkenivå.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Eiendommen var på denne dagen møblert og bebodd. Befaring er gjort uten å flytte på møbler, løssøre og innredninger.

Dersom en takstrapport er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklart, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver.

## Sammendrag

Hytte oppført ca 1950 og oppgradert i 2001. Hovedplan og loft. Vann fra borebrønn og innlagt strøm. Normalt vedlikehold. Uthus fra 2001.

## Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Østvendt beliggenhet i landbruksområde og 399 meter over havet. 16 km til Vossevangen.

# Verditakst - fast eiendom

## Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område definert som LNFR (Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift) i kommunen sin gjeldende plan for arealbruk.  
 Tilstedeværende er ikke kjent med at det foreligger forhold av reguleringsmessig art som kan gi utslag på takstverdiene.  
 Rapportansvarlig takstingeniør har for denne rapporten ikke spesielt undersøkt byggesak i kommunen sine arkiv.

## Eiendommens tomt

Tomteareal	934,5 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

### Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tilkomst på privat vei fra offentlig og parkering på egen tomt.  
 Vann fra borebrønn felles med nabo.  
 Forbrenningstolett.  
 Avløp gråvann går til terreng.

### Terrengforhold

Naturtomt med gress og hekk. Grenser mot bekk.

## Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Fritidsbolig	1950	2001
Uthus	2001	

Likningsverdi (år)						
Kjøpsår	1999					
Kjøpesum / kostpris	Kr. 280 000					
Forsikringselskap	Frende	Type forsikring	Fullverdi	Polisnummer	Ikke opplyst	

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Byggegrunn er morenemasser (Kilde: NGU - løsmassekart).  
 Naturstein og treverk søyler på grunnen.  
 Naturlig drenering i grunnen.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trebjelkelag, uisolert.  
 Yttervegger er tømra og med bindingsverk i tilbygg. Isolerte yttervegger med liggende kledning.

### Dører og vinduer

Malt ytterdør med glassfelt. Innerdører er furu fylling.  
 Malte trevinduer med gjennomgående poster og sprosser. 2-lags isolerglass (2001).

### Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med rupanel, papp, opplekting og tekking med skifer (omteknet). Skifer går ut over vindskier.  
 Trolig isolert skråhimling på soverom.  
 Pulttak over inngangstrapp. Dekkbord over vindskier.  
 Metall takrenner og nedløp.

### Piper, ildsteder og oppvarming

Enkeltløps røykpipe med skiferhelle på topp. Feing fra loft og sotluke på kjøkken.  
 Vedkomfyr på kjøkken og eldre modell stålpeis på stue.  
 Øvrig oppvarming med panelovner.

# Verditakst - fast eiendom

## Bad og vaskerom

Banebelegg på golv og panel på vegger.  
Dusjkabinett og forbrenningstolett.

## Kjøkken

Profilerte, hvite fronter og laminat benkeplate. Nedfelt stålbeslag med rist og kum.  
Køfyr i nisje og ventilator med kanal til friluft.  
Frittstående kjøleskap.

## Innvendige overflater

Golv har banebelegg og tregolv.  
Vegger har tømra og panel.  
Himlinger har panel og malte plater. Synlige bjelker og taksperr.  
Bratt trapp til loft.

## Elektrisk anlegg

Inntak i luftstrekk og fornyet el.tavle på loft.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.

## VVS-installasjoner

Trykkvann i kobber og avløpsrør i PVC. Pumpe og trykktank.  
Vegghengt varmtvannsbereder plassert i mellomgang.  
Plast inntaksledning med varmekabler. Tappekraner for tømning av anlegget ved frost.  
Forbrenningstolett.

## Annet

Røykvarslere på batteri og håndslukkeapparat.  
Parabolantenne.

## Generelt om andre bygg

### Uthus.

Spaltegolv på bjelker og med tredragere over naturstein fundament.  
Bindingsverk vegger med liggende kledning.  
Dør med glassfelt og enkle vindu: Sjalusirist for lufting.  
Saltak av sperr med hanebjelker, rupanel, papp og tekking med lappskifer. Dekkbord over vindskier.  
Takrenne i plast på takflate ved inngang.  
Innlagt strøm.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).



## Verditakst - fast eiendom

Fritidsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Hovedplan	42	36	36	0	Vindfang/trapp, stue, kjøkken, gang, bad/toalett	
Loft	18	17	17	0	Trapp/gang, 2 soverom Golvareal 25 m <sup>2</sup>	
<b>Sum</b>	<b>60</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>		

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Uthus	11	9	0	9		Uthus
<b>Sum</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>71</b>	<b>62</b>	<b>53</b>	<b>9</b>		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

### Kommentarer til arealberegningen

BRA er oppmålt under befaring og BTA er beregnet.

### Kommentarer til planløsningen

Overbygd inngangstrapp ca 2 m<sup>2</sup>.

### Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

#### Borett

Nei.

#### Konsesjon

Konsesjonsfritt etter eiendommens karakter (Konsesjonslovens § 4. pkt. 4).

#### Sameie

Nei.

#### Forkjøpsrett

Nei.

#### Heftelser

Veirett og rett til vann.

Ingen heftelser med betydning for takstverdiene er registrert i Grunnboken.

Ingen andre heftelser opplyst eller hensyntatt.

#### Servitutter

Ingen servitutter med betydning for takstverdiene er registrert i Grunnboken.

Grunnbok for hovedbruket/avgivereiendommen 1235-253/1 er ikke kontrollert.

Ingen andre servitutter opplyst eller hensyntatt.

### Økonomi

#### Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Det er ikke utleie.

#### Kostnader / andel fellesutgifter

Ingen kostnader opplyst eller hensyntatt.

## Verditakst - fast eiendom

### Teknisk verdiberegning

Bygg A: Fritidsbolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 674 478
	Verdireduksjon	33% - Kr.	552 578
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 121 900
Bygg B: Uthus	Beregnete byggekostnader	Kr.	60 000
	Verdireduksjon	19% - Kr.	11 400
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	48 600
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 170 500
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	300 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>1 470 000</b>

### Markedsanalyse

Hytte oppført ca 1950 og oppgradert i 2001. Hovedplan og loft. Vann fra borebrønn og innlagt strøm. Normalt vedlikehold. Uthus fra 2001.

Østvendt beliggenhet i landbruksområde og 399 meter over havet. 16 km til Vossevangen.

Teknisk verdi fremkommer ved kalkulerte byggekostnader for tilsvarende nybygg idag og med beregnet fradrag for slitasje, elde, utidsmessighet og evt. gjenstående arbeider.

Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner samt opparbeiding av uteområder. Attraktivitet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.).

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som gjør at vi ikke finner gode nok statistikkverdier for direkte sammenlignbare eiendommer i nærområdet.

Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi brukt tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Vi vurderer at salgspris vil ligge i området 1,2 til 1,5 millioner og velger å konkludere med normal markedsverdi kr 1.350.000.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

### Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi**

**Kr. 1 350 000,-**

Sted og dato

Skulestadmo, 03.01.2020



Stein Oddvar Hanto

# Verditakst - fast eiendom

## Dokumentkontroll

### Fremlagt

Faktaopplysninger fra kommunen  
Salgsprospekt 1999  
Kjøpekontrakt datert 09 mars 1999  
Skyldskifte tinglyst 1953  
Brukerveiledning trykkvannsanlegg

### Innhentet:

Situasjonskart  
Matrikelopplysninger - Ambitia AS  
Elektronisk utskrift av Grunnbok

### Vedlagt

Matrikelopplysninger fra Ambitia AS.  
Elektronisk utskrift av Grunnbok.

## Spesielle forhold

Inventar kan gjerne følge med i salget. Det bør likevel avtales en sum for dette som holdes utenfor kjøpesummen for faste eiendom. Dette pga. dokumentavgiften.

# Skyldskifte.

Den dag den 17-7 1953. heidt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskiftet på garden Stau  
 g.nr. 253 b.nr. 1 med skyld mark 3.63 i Voss herad  
 herad. Skyldskifte er kravt av Sævier K. Stau  
 som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld<sup>1)</sup>.

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som<sup>2)</sup>

Ved tenesta møtte<sup>3)</sup>

H. H. Bjeldal  
Olav H. Bjeldal og Gunnar H. Nilsen

Mennene valde til formann

H. H. Bjeldal

De fråskilde lut av garden har desse

grensene: <sup>4)</sup>

Fro merkeslue i syd går linjen i  
vest-vestlig retning 31,5 m til merkeslue.  
Der fro går linjen i nord 2,7 m til X i berg.  
Der fro går linjen i nord 1,7 m til X i berg.  
Der fro går linjen i syd-sydvestlig  
retning 28,5 m til merkeslue.  
Der fro går linjen i syd-sydvestlig retning  
25,5 m til gjeldsmerke merkeslue.

- 1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).
- 2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1-6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtiding. den 19 N. N.»
- 3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskiilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? *Ja*

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? *Nei*

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt? *Nei*

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? *Nei*

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det får greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? .....

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i loy om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.<sup>1)</sup>

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på de fråskilde lut vart sett til *1 øre inden fadag*

Attverande skyld på hovudbølet er *3. 63*

De fråskilde lut fekk bruksnamnet<sup>2)</sup> *"Løve skov"*

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:<sup>3)</sup> *Kjøp av*

1) Stryk det som ikkje skal vera.

2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21).

3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anke-utsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtiding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett, att H. H. Gildal  
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

H. H. Gildal Jens Westås  
Peter Lilledal

• Godteke til tinglysing

19

Tinglyst på .....

Før tinglysing kr. 5.-

Førd inn i dagboki ved  
Voss sorenskrivarembete

som nr. 638 den 18/1953

Førd inn i grb. 17

personregisteret

Merknad um hefte mot kr. 2.-

som hefte 1 å merkja

Den fråskilde lutan har fått g.nr. 253 b.nr. 18.

Jens Westås  
Peter Lilledal

For tinglysinga kr. ....

Tilrått  
[Signature]



S k j ø t e

Underskrevne Torgeir Nilsen Træen, f.12.september 1923  
og hustru Kirsten Amanda Træen, f.11.september 1927  
selger og skjøter, samt overdrar til

Roald Træen, f. 28.desember 1914  
en parsell av vår eiendom

Træn, gr.nr.253,br.nr.1.skyld Mark 3,64 i Voss  
som ved skyldskifte av 17.juni 1953 har fått navnet

Svebakken,gr.nr.253,br.nr.18,skyld 1 øre i Voss  
for en omforenet kjøpesum av

Kr.5 0,- Kronerfemti 0/00  
som er avgjort på omforenet måte.

Parsellens eier og bruker skal ha rett til

1. Fri stolpegrunn på hovedbruket for lysledning og telefomledning.
2. Fri grunn til veg over hovedbruket fra parsellens vestre hjørne til Skyljevegen og videre over Skyljevegen til bygdevegen ved hovedbrukets tunhus.

Træen i Voss,den 30. mars 1955

Torgeir Træen.                      Kirsten Træen

Vi vitner at Torgeir Nilsen Træen og hustru Kirsten Amanda Træen  
har underskrive skjøtet i vårt nærvær og påsyn og at de begge er  
over 21 år.

Træen i Voss, den 30.mars 1955

Johs Stjerovann                      Kjell. Andersen.

Dir. Arkt. gl.  
geh

For tinglysing kr. 2.-  
Førd inn i dagboki ved  
Voss sorenskrivarembete

um nr. 307 den 31/3 1955  
Førd inn i grb. 14/4

~~personregisteret~~  
Merknad um hæfte mot kr. 2.-  
som hæfte er å merkja

*[Handwritten signature]*

30. mars 1955


*[Handwritten signature]*

30. mars 1955

*[Handwritten signature]*



# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Opplysninger om rekviert (innsender) <sup>2</sup> Navn: Thor-Henning Iversen Adresse: Myraskjenet 24 Postnr: 5174                      Poststed: Mathopen Fødselsnr./Org.nr: 15094147392 Referansenr:	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 935806 Tinglyst: 29.11.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	--

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>						
Navn Knut L. Træen  Nils Træen				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)  [Redacted]		
<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>						
Kommunenr 1235	Kommunenavn Voss Voss	Gnr 253 253	Bnr 1 2 & 3	Fnr	Snr	
<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>						
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). <sup>4</sup>					
	Kommunenr	Kommunenavn Voss	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
			253	15		
			253	17		
			253	18		
			253	19		
			253	21		
			253	24		
			253	26		
			253	28		
			253	29		
			253	31		
			253	32		
			253	33		
		253	41			
		253	42			
		253	4-13*			
	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).					

Rett kopi bekreftefies

Rett kopi bekreftefies  
Bente Gundhus



\* Veirett gjelder for gnr. 253 bnr. 4 og 13  
 iht. hf. med Thor Henning Iversen



Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
------	----------------------------------

Dato 21.3.2010	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>5</sup>
-------------------	--

**4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup>**

Avtalepartnere :  
Grunneiere:  
Nils Træen, (registret hjemmelshaver) g.nr. 253, b.nr. 1  
Knut Leidulv Træen, (registret hjemmelshaver) g.nr.253, b.nr. 2 og 3  
Avtalepartnere : Andelshavere i Træen Veglag ( se navneliste med g.nr.og b.nr.)

Avtalens formål :  
Denne avtalen skal sikre at andelshavere i Træen Veglag får en vederlagsfri og tidsubegrenset bruksrett til anlagte vei fra hovedvei på Træen gård til stølsområdet på Træenstølen og parkeringsplassene.

Det er kun grunneierne som har eiendomsretten til grunnen der vei og parkeringsplasser ligger.

Andelshaverne har ansvaret for inngjerding av parkeringsplassene.

Avtalens forpliktelser :

1. Grunneierne gir andelshavere i Træen Veglag tidsubegrenset bruksrett til veien til hytteområdet på Træenstølen og tilhørende parkeringsplasser.
2. Rettighetene følger andelshavernes gårds- og bruksnummer.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup>**

**6. Underskrifter**

Sted og dato 21.3.2010	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
---------------------------	--

Rett kopi bekreftes

Soler:

Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.

- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.



## AVTALEDOKUMENT

### Avtalepartnere :

Grunneiere:

Nils Træen, (registret hjemmelshaver) g.nr. 253, b.nr. 1

Knut Leidulv Træen, (registret hjemmelshaver) g.nr.253, b.nr. 2 og 3

Avtalepartnere : Andelshavere i Træen Veglag ( se navneliste med g.nr.og b.nr.)

### Avtalens formål :

Denne avtalen skal sikre at andelshavere i Træen Veglag får en vederlagsfri og tidsubegrenset **bruksrett** til anlagte vei fra hovedvei på Træen gård til stølsområdet på Træenstølen og parkeringsplassene.

Det er kun grunneierne som har **eiendomsretten** til grunnen der vei og parkeringsplasser ligger.

Andelshaverne har ansvaret for inngjerding av parkeringsplassene.

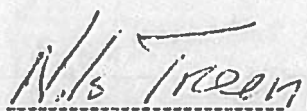
### Avtalens forpliktelser :

1. Grunneierne gir andelshavere i Træen Veglag tidsubegrenset bruksrett til veien til hytteområdet på Træenstølen og tilhørende parkeringsplasser.
2. Rettighetene følger andelshavernes gårds- og bruksnummer.

Voss, 21. mars 2010



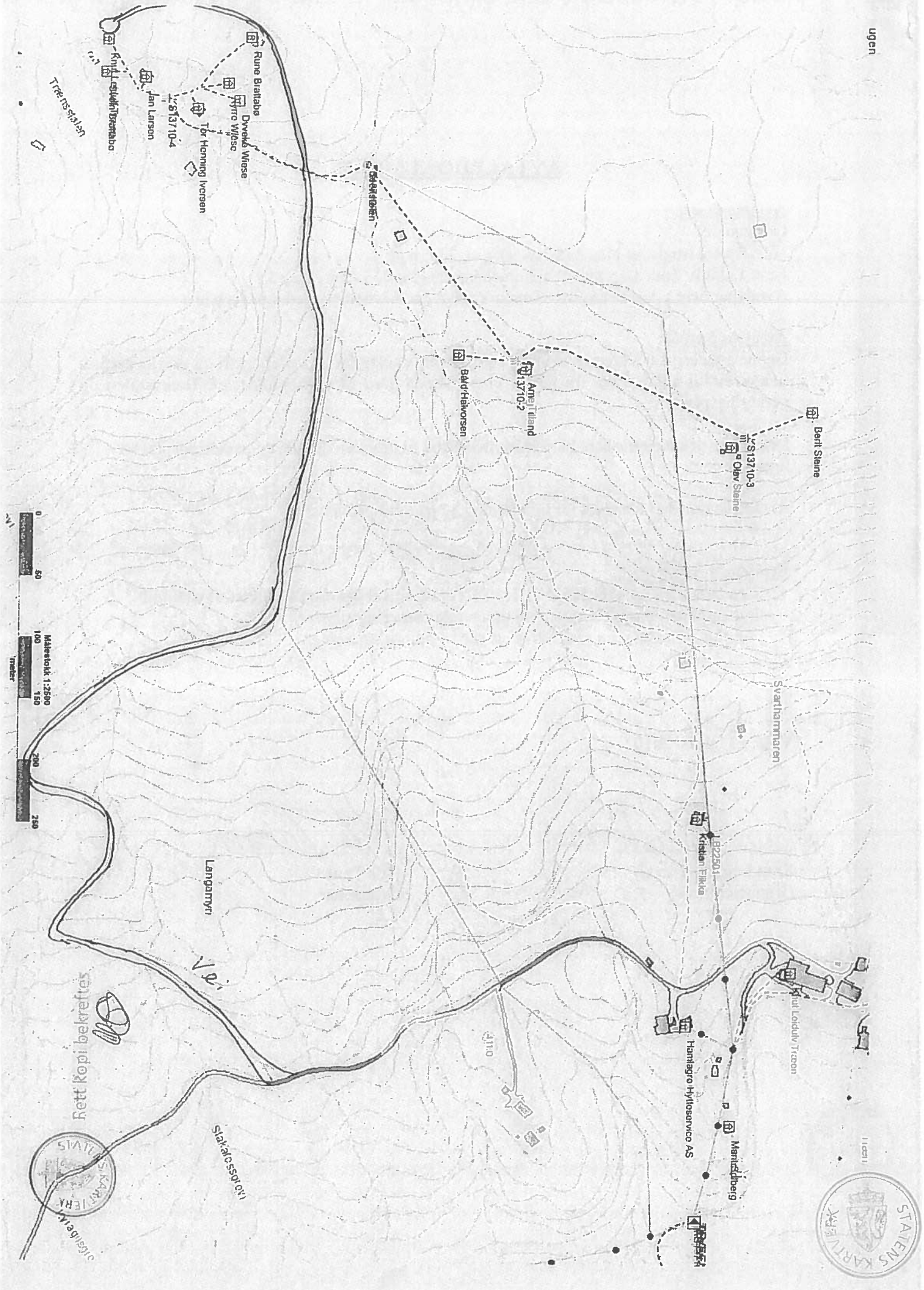
Knut Leidulv Træen  
Grunneier



Nils Træen  
Grunneier

Rett kopi bekreftes





Rett kopi bekræftet.





**VOSS HERAD** tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96

## **EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.**

**Eigedom: Gnr.: 253 Bnr.: 18 Fnr.: 0 Snr.:0**

### **6 Planopplysningar**

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. **Kommuneplan/kommunedelplan** av 2015 (Kommunedelplan for arealbruk der slik plan er vedteken.)

I følge gjeldande plan er arealbruken for eigedomen fastsett til:

Landbruks-,natur- friluftsmål samt reindrift (LNFR) – nåværende,

Kopiutsnitt av plan og symbolforklaring er vedlagt som elektronisk dokument.

2. Finst det **reguleringsplan(ar)** som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei  Ja  Dersom ja, følgjer kartutsnitt med symbolforklaring vedlagt.

(Kopi av tilhøyrande reguleringsføresegner kan tingast som tilleggsprodukt om ønskjeleg)

3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei  Ja  Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon i digital form

4. Ligg det føre godkjende tiltaksplanar/reguleringsplanar for nabo-/gjennbueigedom?

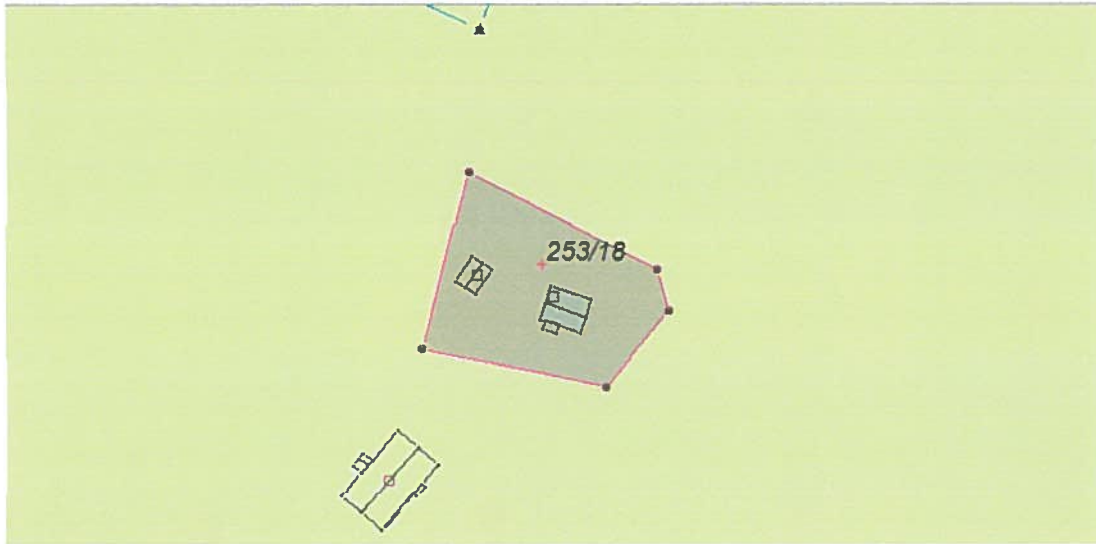
Nei  Ja  Ved ja, sjå produkt 3 for tiltaksplanar og vedlegg for reguleringsplan.



VOSS HERAD tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

### Utsnitt av kommuneplan med teiknforklaring:



#### Tegnforklaring

##### *Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsmål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)*

- ✓  Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reindrift - noverande

##### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- ✓ Planområde
- ✓ Planen si avgrensing
- ✓ Grense for arealmål

## Budskjema

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

**Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:**

Eiendom				
Meglers oppdragsnummer, referanse 2020-003	Gnr. 253	Bnr. 18	Festenr.	Seksj.nr .
Adresse Trænsvegen 63, 5708 Voss		Kommune Voss		

Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

<b>Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:</b>	<b>NOK</b>
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
<b>Lån, institusjon:</b>	<b>Kontaktperson, telefonnummer:</b>
<b>Sum tilgjengelig finansiering</b>	<b>0,00</b>

10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse, resten ved overtakelse.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning)	Klokkeslett	Dato
Ønsket overtagelsesmåned, år:		
Eventuelle forbehold fra kjøpers side:		

<b>Budgivere:</b>	<b>Person 1</b>	<b>Person 2</b>
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

KOPI AV GYLDIG LEGITIMASJON FRA BUDGIVER MÅ VEDLEGGES BUDSKJEMA

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angreterett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.