

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 600,-
Total ink omk.: Kr 2 758 600,-
Selger: Jens-Ivar Sigvaldsen
Monica Woll Sigvaldsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 76/76 kvm
Tomtstr.: 732 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 315, bnr. 74
Oppdragsnr.: 1501250145

Oppheimsvegen 70 - Ditt neste hytteparadis?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Oppheimsvegen 70. Dette er en innholdsrik hytte med mange kreative løsninger i hytten og flere koselige uteplasser. Det er blant annet romslige terrasser, utekjøkken, vedfyrt stamp og gapahuk på eiendommen. Her kan man virkelig nyte den naturskjønne plasseringen hytten har. Samtidig som at man har en fantastisk stuedel i hytten hvor de store vinduene virkelig rammer inn utsikten over fjell og Oppheimsvatnet. Hyttens beliggenhet gjør at det er lett å komme seg til Myrkdalen og Bavallen på Voss. Ellers er det også kort vei til nydelige fjellturer som Storanosi, Bjørnafjellet og Svolefjellet. I Oppheimsvatnet kan man fiske og bade på sommerstider.

Kort fortalt:

- Hems.
- Anneks.
- Helårshytte.
- Gapahuk.
- Flotte uteområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	95
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 75 m²

Hytten

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Stue/kjøkken

Bad

Toalettrom

Peisstue,

Gang

Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 m² Terrasser

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 8 m² Soverom

Toalettrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er noen rom som har skråtak, med deler av gulv arealet under 1,90 cm takhøyde.

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.

Det er forskjellig nivå på gulv mellom rom. Løsning med med trapper i mellom i tillegg er det skråtak på flere rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

732 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av skrående terreng. Det er opparbeidet terrasser, anneks og gapahuk på eiendommen.

Annekset er opprinnelig utenfor eiendommens tomtegrenser, men det er nylig kjøpt cirka 81,9 kvm for å få anneks inn på tomten tilhørende hytten. Dermed blir tomtestørrelse ca. 732 kvm. Megler har mottatt kjøpekontrakt og tegninger for tilleggstomten for kjøpet av de 81,9 kvm.

Henvend dere til megler for mer informasjon om tomtekjøp.

Beliggenhet

Oppheimsvegen 70 har en nydelig beliggenhet på Oppheim, et helårsområde med aktivitetsmuligheter for hele familien. Eiendommen ligger naturskjønt og idyllisk til, men likevel lett tilgjengelig. Fra boligen kan du nyte en enestående utsikt over Oppheimsvatnet og Bjørnafjellet.

Områdene rundt eiendommen egner seg ypperlig til helårsbruk. På vinterstid finner du et rikt utvalg av skiløyper for flotte langrennsturer. Ønsker du å kjøre alpint, kan du kjøre til Myrkdalen Fjellandsby på bare 15 minutter og til Bavallen på Voss på ca. 25 minutter.

Også på sommerhalvåret er det et eldorado av aktivitetsmuligheter. Det er flotte turstier like utenfor ytterdøren, samt mange fine fjellvann og elver i nærområdet. Boligen er omkranset av fjell, hvor turer til Storanosi, Bjørnafjellet og Svolefjellet kan trekkes frem. Ved Oppheimsvannet er det både bade- og fiskemuligheter. Fra eiendommen har du også kort vei til blant annet Voss Klatrepark og Myrkdalen Hestesenter. Ønsker du en virkelig storslått opplevelse kan du kjøre til Gudvangen og ta fjordcruise derfra til Flåm, og besøke Ægir Bryggeri ved endestoppet.

For dagligvarehandelen ligger både Joker Haugsvik og Joker Vossestrand bare 5 minutters kjøring fra boligen. Ønsker du et ytterligere servicetilbud, er det i underkant av 30 minutter å kjøre til Amfi Voss.

På Oppheim er det virkelig muligheter for å både oppleve sosialt felleskap, men også å finne ro fra byens larm og mas.

Aktiviteter i nærområdet:

- Voss Paintball
- Stalheimskleiva
- Voss Klatrepark
- Tvindefossen
- Myrkdalen Hestesenter
- Voss Fotballgolf

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, hytter og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Leif Arne Boge

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Yttertak er tekket med steinbelagte metallplater.
- Nedløp i aluminium.
- Takfotbeslag i metall.
- Opprinnelig hytte har bindingsverk i tre bygget med 98x98 millimeter tykke stendere.
- Tilbygg 1 som utgjør kjøkken og bad er bygget med isolerte elementer med metall overflate.
- Tak er etterisolert av eier.
- Malte trevinduer med tolags glass.
- En ytterdør i tre med glass felt og En ytterdør i tre som er utgang til hage stue.

Innvendig:

- Gulv er i hovedsak preget av parkett.
- Vegger er i hovedsak preget av trepanel.
- Himling er i hovedsak preget av trepanel.
- Hytten er bygget på søyler og dragere.
- Lakkert / Beiset tretrapp.
- Malte fyllingsdører i forskjellig alder.
- Badet er ikke bygget opp som et moderne våtrom med membraner og godkjente tettesjikt.
- Det er ikke innlagt permanent vannforsyning til våtrommet.
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Benkeplate i laminat.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: våtromsnorm er ikke fulgt da det ikke er innlagt kommunalt vann og avløp, det er egen vanntank med selvføll.

Arbeid utført av: Byggmester Jens-Ivar Sigvaldsen

Er arbeidet byggemeldt? Ja.

Beskrivelse: søkt om tilbygg med bad og vann blir filtrert i gråvannsrensseanlegg.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Egen innsats, jeg er utdannet Byggmester

Arbeid utført av: Byggmester Jens-Ivar Sigvaldsen

Tilleggs kommentar:

Se eget vedlegg sendt pr mail.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatlé har gleden av å presentere Oppheimsvegen 70.

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatlé har gleden av å presentere Oppheimsvegen 70.

Dette er en innholdsrik hytte med mange kreative løsninger i hytten og flere koselige uteplasser. Det er blant annet romslige terrasser, utekjøkken, vedfyrte stuper og gapahuk på eiendommen. Her kan man virkelig nyte den naturskjønne plasseringen hytten har. Samtidig som at man har en fantastisk stuedel i hytten hvor de store vinduene virkelig rammer inn utsikten over fjell og Oppheimsvatnet. Hyttens beliggenhet gjør at det er lett å komme seg til Myrkdalen og Bavallen på Voss. Ellers er det også kort vei til nydelige fjellturer som Storanosi, Bjørnafjellet og Svolefjellet. I Oppheimsvatnet kan man fiske og bade på sommerstider.

Velkommen til en hyttedrøm på Oppheim! Her får du en nydelig hytte med mange gode og kreative kvaliteter. Hytten er svært innholdsrik med 2 soverom, stue, cognac stue og store terrasser. Det er også annekset med soverom og en koselig gapahuk som har utsikt over hele Oppheim. Her kan man virkelig nyte late dager både på sommeren og på vinteren rundt bålpannen.

I hytten har man i spisestuen store vinduer som virkelig tar innover seg den flotte utsikten mot Oppheimsvatnet. I stuen har man også en koselig sofagruppe og hems for de små. Hemsene fungerer som et fristed for de unge hvor de kan spille spill eller lese en bok. Det er et praktisk rom som kommer godt til nytte på hytter. I bakkant av stuen har man kjøkkenet. Dette har rikelig med oppbevaringsmuligheter og er praktisk.

Hyttens to soverom er av god størrelse. Det første soverommet er innredet med dobbeltseng og har flere smarte løsninger for oppbevaring. Her kan man blant annet

løfte opp trappen. Det andre soverommet er innredet med to køyesenger. En av køyesengene er halv dobbelseng og man kan i dette rommet huse 5 personer. Det er også et innredet soverom i annekset hvor det er plass til 2 personer. Ellers er det mulig å ha overnattende på hems i stue og en innhuk i gangen for de små. Det er dermed sengeplasser til en storfamilie og det er mye plass for store og små å boltre seg på.

Det er flere sjarmerende uteplasser rundt hytten. Det første som er verdt å nevne er det nedfelt stamp. Her er det plass til flere og den er vedfyrt for å få varme. Rett ved stampen har man et koselig utekjøkken med tak over. Her er det fantastisk å sitte på sommerstider og man kan sitte ute uansett vær med en god frokost eller noe godt i glasset. I overkant av hytten har man "Skålebu". Dette er en sjarmerende og kreativ gapahuk som gir en fantastisk oversikt over Oppheimsvatnet og dalen innover vannet. Det er utsyrt med en hjemmelaget bålpanne og man kan kose seg med grilling og god stemning her.

Ellers er det verdt å nevne at hyttene her deler en flytebrygge nede ved Oppheimsvatnet og her er det idyllisk å oppholde seg på sommerstider. Her har de også hatt en båt som er delt på og som alle har kunne bruke når den har vært ledig.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takvann går til terreng. Hytten står på søyler. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak: Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Stigetrinn og plattform for feier bør etableres. Det bør etableres snøfangere på tak i gangsoner.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det mangler musesperre i nedre kant av konstruksjon på noen plasser. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning

Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i noen av vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må foretas lokal utbedring. Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ytterdør med glass mangler utvendig beslag ved terskel. Ytterdør mot hage stue er litt vanskelig å låse.

Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. De forskjellige høydeforskjellene mellom rommene i hytten er utført som en valgt løsning. Det er ikke hensiktsmessig og endre på løsningene som er benyttet.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres mekanisk ventilasjon på toalettrom.

Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Generell kommentar: Opplysningene er i henhold til spørsmål om el-arbeid utfylt av eier.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er skader utover normal slitasje på noen skuffe fronter.

Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Påviste skader må utbedres. Det

må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er ikke montert rekkverk etter dagen krav. Terrassebord er værslitt på noen områder.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Enkel Sperrekonstruksjon i tre på opprinnelig hytte i fra 1960. Bygget med den tids byggeskikk som var normalt for byggeår. Tak er etterisolert av eier. Oppbygging på tak, tradisjonell oppbygging på anneks, og soverommene i hytten. oppbygging på

eksisterende hytte, bad og kjøkken er sandwich elementer, Feder , lekter og stålplate takstein. Isolerte elementer er mest benyttet til næringsbygg og det vil kreve dokumentasjon fra utførende, eller ytterligere undersøkelser av fagpersoner med kjennskap til denne type byggemetode til for å beregne nøyaktig tilstand.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Rom mot dusj sone på våtrom er kjøkkenrom med montert kjøkkeninnredning. Det er derfor ikke utført hulltaking. Vannforsyning til bolig er i form av vanntank med selvfall. Det er ikke vannforsyning med høyt trykk i bolig.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Hytteeierne har avtale med grunneier om parkeringsplass til opptil 3 biler.

Forsikringsselskap

Watecircle

Polisenummer

1217226

Diverse

Det ble 27.05.2025 gjort en privat overdragelse av en del av tomten fra gnr 315 bnr 22 til gnr 315 bnr 74. Dette gjelder ca 81,9 kvm med tomt for at anneks tilhørende hytte nå har samme bruksnummer som hytten har. Den har tidligere vært over på bnr 22. Dette er ikke tinglyst, men begge parter har skrevet under på at det er gjort en endring i grenselinjene. Det er også vært kommunisert i samhold med Voss kommune når det kommer til denne saken.

Kommentar fra TendraNett angående el- rekvisisjon:

"Det lokale el-tilsyn ved Tendranett AS stadfester med dette at det pr. 02.06.2025 ikke ligg føre noko offentleg pålegg på det elektriske anlegget gjeldande fritidsbustad med adresse Oppheimsvegen 70, 5713 Vossestrand. Til informasjon er det pr. 02.06.2025 ikke utført tilsyn på nemnde adresse. "

Kommentar etter el- kontroll utført av Berland elektro AS:

"Sikringsskap virker i god stand og er av nyere dato. Deler av hytten har mangelfull installasjon, løse deksler og manglende jording, det gjelder i hovedsak den eldre delen av anlegget, (stue, vindfang, bod, og delvis bad og kjøkken). Dette kan utgjøre personfare/brannfare. De berørte rommene anbefales utbedret med fremlegg av nye jordete kabler og utskifting av eldre koblingsbokser og kontakter. Estimert 1-3 dager med arbeid. Ut over dette virker anlegget i grei stand mtp alder."

Energi

Oppvarming

Hytten har peis og ellers elektronisk oppvarming. Det er varmekabler i gang og teknisk rom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 1 360

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Fakturerte kommunale avgifter for 2024 var kr. 1 381,81,-.

Renovasjon blir levert av ekstern leverandør, BIR, og årlig gebyr er på kr 2 367,83,-.

Formuesverdi sekundær

Kr 499 125

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 315, bruksnummer 74 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/315/74:

14.08.2008 - Dokumentnr: 659212 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:315 Bnr:22

- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1814943 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:315 Bnr:74

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger verken tegninger eller søknad for annekset eller gapahuken som er bygget på eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og

eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Tillatelse til tiltak tilbygg hytte på vilkår datert 18.05.2011.
- Tillatelse til tiltak tilbygg uten ansvarsrett på vilkår datert 11.05.2016.
- Tegninger av hytte med tilbygg, udatert. Dette gjelder tilbygget i forkant av hytte.
- Tegninger med nabovarsel udatert.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i fra tilstandsrapporten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei. Eiendommen har adkomst fra offentlig til privat vei. Det foreligger ingen tinglyst veirett over privat vei.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp.

- Hytten har forbrenningstoalett av type Cindarella.
- Vannet blir samlet i en felles vanntank som fylles fra felleshytte. Der betales det kr 2 500,- i året.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men den er avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende ifølge kommuneplanen.

Kommuneplan på grunnen:

PlanID: 12352019004

Plannavn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delareal: 651 kvm.

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende

Hensynssone:

Delareal: 651 kvm.

KPHensynssonenavn: OM220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442.

-Veistøysone.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

68 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 774 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 777 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 4 000,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Vatle
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

27.06.2025























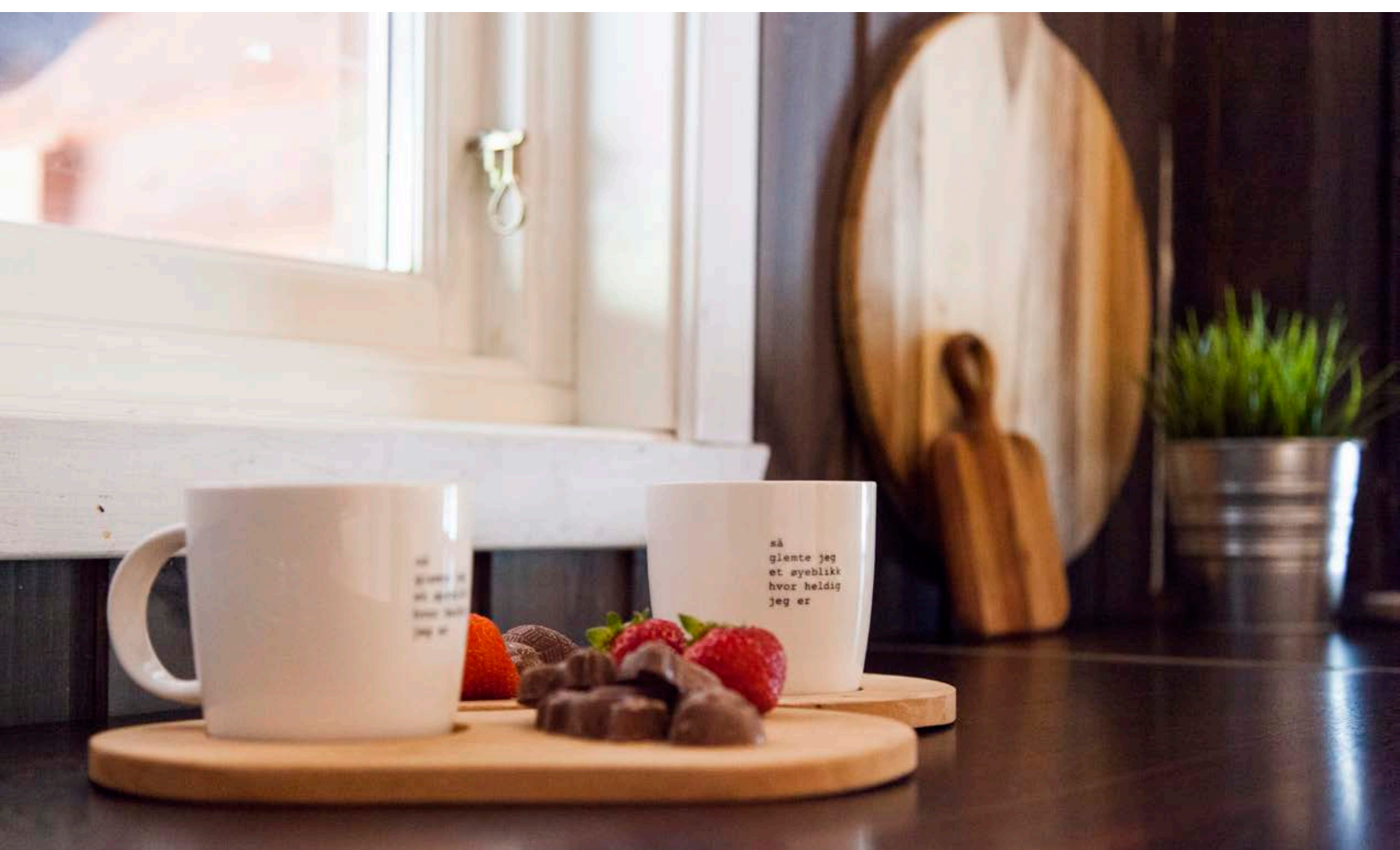














































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Oppheimsvegen 70, 5713 VOSSESTRAND

 VOSS kommune

 gnr. 315, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 30.05.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 21807-1030

Referansenummer: YO1424

Autorisert foretak: Vestland Bygg og Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Leif-Arne Boge
Uavhengig Takstingeniør
leifarneboge@gmail.com
906 76 086



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full 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 bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av oppbygging av hytten:

Hytten ble opprinnelig bygget rundt 1960, enkel standar, 98x98mm stendere og sperr, bjelkelag 48x198, isolasjon i gulv og vegger, ingen isolasjon i tak.

Tak og vegger er blitt etterisolert i den originale hytten. Hytten er bygget ut i flere etapper, Tilbygg 1.

Kjøkken og bad: her er tilbygget utført på grunnmur og søyler, Gulv, vegger og tak er bygget på søylesystem, dragere, og sperr som er synlig innvendig, dette er så, montert som et elementbygg med isolerte elementer, deretter er det lektet og kledd som et vanlig hus utvendig, tak er tekket med papp lektet og deretter er det lagt stålplate taksten.

Tilbygg 2: Soverommene er bygget på tradisjonell byggemåte. Bjelkelag 48x198 på søyler, vegger 48x148 x finer på innside og panelt utenpå dette, asfaltplater utvendig, lektet og kledd med villmarkspanel

Tak er bygget med sperr 48x198, luftet løsning med 48x48 x finer som sutak. Papp, lekter og stålplate takstein

Tilbygg 3: Stue, bygget på samme måte som tilbygg 2

Anneksene er bygget på samme måte men med 48x98 stendere, gulv, vegger og tak er isolert.

Hytten er bygget ut i flere etapper og det er ulik alder og tilstand på opprinnelig hytte og tilbyggene.

Hytten har behov for vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Yttertak er tekket med steinbelagte metallplater.

Nedløp i aluminium.

Takfotbeslag i metall.

Opprinnelig hytte har bindingsverk i tre bygget med 98x98 millimeter tykke stendere.

Tilbygg 1 som utgjør kjøkken og bad er bygget med isolerte elementer med metall overflate.

Isolerte elementer er mest benyttet til næringsbygg og det vil kreve ytterligere undersøkelser eller dokumentasjon på utførelse og egenskaper av utførende for å kunne beregne nøyaktig tilstand.

Enkel Sperrekonstruksjon i tre på opprinnelig hytte i fra 1960.

Bygget med den tids byggeskikk som var normalt for byggeår.

Tak er etterisolert av eier.

For tilbygg er det benyttet forskjellige løsninger.

for to av til byggene er det benyttet sperrekonstruksjon i tre med isolasjon og luftet løsning.

For et av tilbyggene over kjøkken og bad er det benyttet synlige sperr med påmonterte isolerte elementer med metall overflate.

Isolerte elementer er mest benyttet til næringsbygg og det vil kreve dokumentasjon fra prosjekterende / utførende for å beregne

nøyaktig tilstand og om bygget er ført opp etter gjeldende forskrifter.

Malte trevinduer med tolags glass.

Opprinnelig Hytte ble bygget i 1960.

Det er i etterkant oppført 3 tilbygg.

Vinduer er derfor i forskjellig alder.

Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av helhet.

Det er to ytterdører til Hytten.

En ytterdør i tre med glass felt.

En ytterdør i tre som er utgang til hage stue.

Terrasser bygget i trekonstruksjon med gulvbord i tre.

Utvendige trapper er bygget i trekonstruksjon med gulvbord i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av parkett.

Vegger er i hovedsak preget av trepanel.

Himling er i hovedsak preget av trepanel.

Det er forskjellig alder på overflater i de forskjellige tilbyggene.

Slitasjen er derfor forskjellig mellom tilbygg og opprinnelig hytte.

Tilstandsgrad er gitt med utgangspunkt i det en kan forvente alder tatt i betraktning.

Det er benyttet forskjellige løsninger. noe er trebjelkelag og noe er stålkonstruksjon i form av isolerte elementer med overflate av metall.

Det må foretas grundigere undersøkelser for å avklare nøyaktig tilstand.

Det er forskjellig nivå på gulvene mellom rommene i tilbyggene på mellom 10 og 80 cm.

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

Hytten er bygget på søyler og dragere.

Det er tilgang til terreng under hytten med forskjellig høyde fra bakkenivå til Bjelkelag.

Lakkert / Beiset tretrapp.

Malte fyllingsdører i forskjellig alder.

Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av helhet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er ikke bygget opp som et moderne våtrom med membraner og godkjente tettesjikt.

Det er ikke innlagt permanent vannforsyning til våtrommet.

Det er derfor ikke utført hulltaking.

Vannforsyning til bolig er i form av vanntank med selvfall.

Det er derfor ikke vannrør med høyt trykk i vegg til badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplate i laminat.

Hvitevarer i form av Kjøøl/fryseskap, komfyr og micro bølge ovn.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom kombinert som teknisk rom med montert varmtvannstank og sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt offentlig vann i boligen.

Vannforsyning i fra vanntank med selvfall.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger i plast.
Det er ikke offentlig avløp.
Avløp går til rensertank i form av gråvann.
Mekanisk ventilasjon i fra kjøkken med avtrekk ut.
Naturlig ventilering i andre rom i boligen i form av ventiler i vinduer.
Ca 120 liters vegghengt varmtvannstank plassert på Toalettrom.
Elektrisk anlegg i fra 2012 med automatsikringer i sikringsskap
plassert i toalettrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytten ligger på Oppheim med adresse Oppheimsvegen 70.
Tomten ligger i et skrånende terreng.
Det er privat oppstillingsplass for biler.
Fra oppstillingsplass er det trapper opp til hytten.
Hytten ligger i et område med spredt hyttebebyggelse.
Fra hytten er det utsikt over Oppheimsvegen og fjellene rundt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Anneks

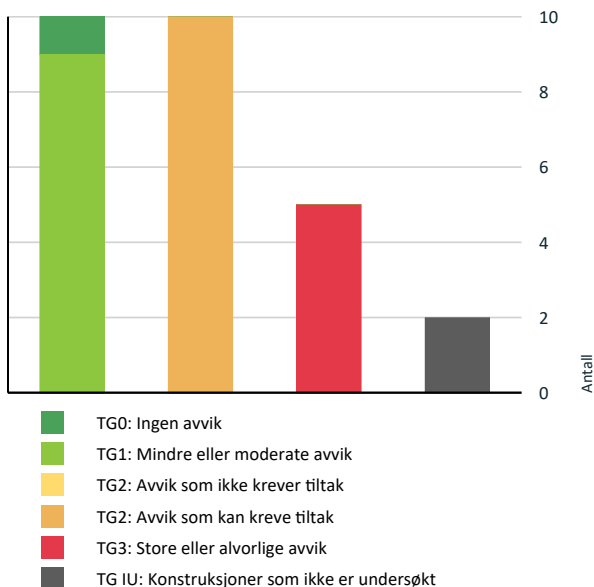
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremvist godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.
Eier opplyser om at det ikke er gitt ferdigattest på det siste tilbygget.
Eier opplyser om at det er gitt tillatelse fra Voss kommune for oppføring av tilbyggene og annekset.

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

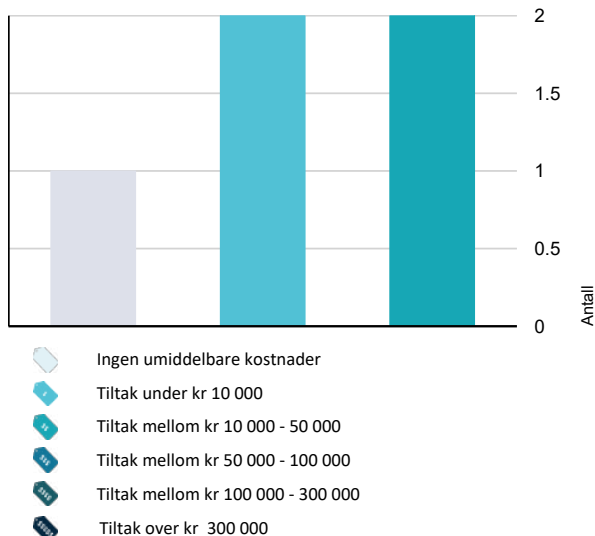
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er laget på bakgrunn av en visuell befaring og i fra opplysninger i fra eier.
Det vil derfor kunne finnes skjulte feil og mangler som ikke er avdekket i rapporten.
Det ble avdekket noen avvik med beslagsløsninger ved befaring.
i følge eier er disse avvikene utbedret og det er sendt bilder av de utbedrede forhold.
Hytten er bygget over flere etapper.
Det er benyttet isolerte elementer med metalloverflate i konstruksjonen på noen av tilbyggene.
Dette er materiell som er mest benyttes i næringsbygg, og det vil kreve spesialkompetanse for å fastsette tilstandsgrad.
Eier som har bygget tilbyggene er byggmester og har lang erfaring med oppføring denne type elementer.
Hytten har ulike nivåer på gulvhøyde på mellom 10 og 80 cm.
Det er også skråtak på noen av rommene.
Det er derfor vanskelig og beregne riktig areal på godkjent gulvareal.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

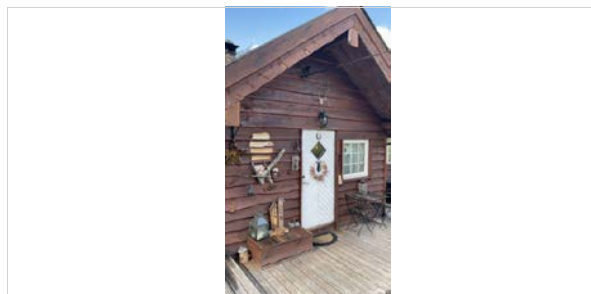
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Det er ulik alder på den opprinnelige hytten og tilbygg oppført i etterkant,

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Normal standar for byggeår.

Vedlikehold
Boligen har behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering.	Ny drenering. Ny kjøkkeninnredning. Nytt El-anlegg utført av firma. Ny kjøkkeninnredning utført av firma. Ny takteking, takrenner og nedløp.
2011	Tilbygg	Det er tre tilbygg som er oppført i forskjellige perioder etter 2011.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp i aluminium.
Takfotbeslag i metall.
Pipebeslag i metall.

Årstall: 1911 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

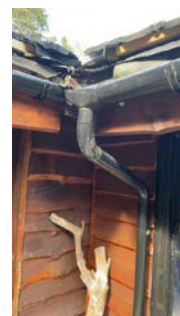
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takvann går til terreng. Hytten står på søyler.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Stigetrinn og plattform for feier bør etableres.
Det bør etableres snøfangere på tak i gangsoner.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig hytte har bindingsverk i tre bygget med 98x98 millimeter tykke stendere.
Tilbygg 1 som utgjør kjøkken og bad er bygget med isolerte elementer med metall overflate.
Isolerte elementer er mest benyttet til næringsbygg og det vil kreve ytterligere undersøkelser eller dokumentasjon på utførelse og egenskaper av utførende for å kunne beregne nøyaktig tilstand.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng

Det mangler musesperre i nedre kant av konstruksjon på noen plasser.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning

Tilstandsrapport



Bilde viser at det mangler ytterkledning på noen veggoverflater

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Enkel Sperrekonstruksjon i tre på opprinnelig hytte i fra 1960. Bygget med den tids byggeskikk som var normalt for byggeår. Tak er etterisolert av eier. Oppbygging på tak, tradisjonell oppbygging på anneks, og soverommene i hytten. oppbygging på eksisterende hytte, bad og kjøkken er sandwich elementer, Feder, leker og stålplate takstein. Isolerte elementer er mest benyttet til næringsbygg og det vil kreve dokumentasjon fra utførende, eller ytterligere undersøkelser av fagpersoner med kjennskap til denne type byggemetode til for å beregne nøyaktig tilstand.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med tolags glass. Opprinnelig Hytte ble bygget i 1960. Det er i etterkant oppført 3 tilbygg. Vinduer er derfor i forskjellig alder. Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i noen av vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må foretas lokal utbedring.



Bilde viser feil ved tetteløsninger rundt vindu



Bilde viser vinduer av forskjellig alder

Tilstandsrapport



Bildet viser vannbord under vindu ikke er trukket ut forbi kledning.



Bildet viser manglende tettelsning rundt vinduer.

! TG 2 Dører

Det er to ytterdører til Hytten.
En ytterdør i tre med glass felt.
En ytterdør i tre som er utgang til hage stue.

Vurdering av avvik:

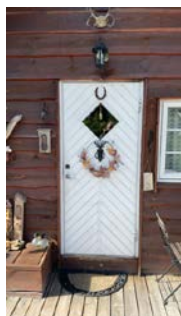
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ytterdør med glass mangler utvendig beslag ved terskel.
Ytterdør mot hage stue er litt vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser bygget i trekonstruksjon med gulvbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

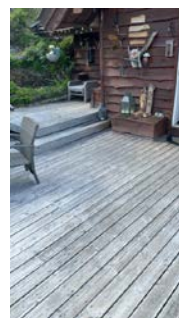
Det er ikke montert rekkverk etter dagen krav.
Terrassebord er værslitt på noen områder.

Konsekvens/tiltak

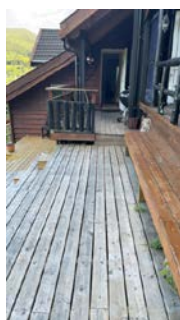
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er bygget i trekonstruksjon med gulvbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av parkett.

Vegger er i hovedsak preget av trepanel.

Himling er i hovedsak preget av trepanel.

Det er forskjellig alder på overflater i de forskjellige tilbyggene.

Slitasjen er derfor forskjellig mellom tilbygg og opprinnelig hytte.

Tilstandsgrad er gitt med utgangspunkt i det en kan forvente alder tatt i betraktning.



Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er benyttet forskjellige løsninger. noe er trebjelkelag og noe er stålkonstruksjon i form av isolerte elementer med overflate av metall. Det må foretas grundigere undersøkelser for å avklare nøyaktig tilstand eller om etasjeskillet er ført opp etter gjeldende forskrifter for fritidsboliger.

Det er forskjellig nivå på gulvene mellom rommene i tilbyggene på mellom 10 og 80 cm

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

De forskjellige høydeforskjellene mellom rommene i hytten er utført som en valgt løsning.

Det er ikke hensiktsmessig og endre på løsningene som er benyttet.



! TG 1 Krypkjeller

Hytten er bygget på søyler.

Det er tilgang til terreng under hytten med forskjellig høyde fra bakkenivå til etasjeskille.



! TG 2 Radon

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.

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

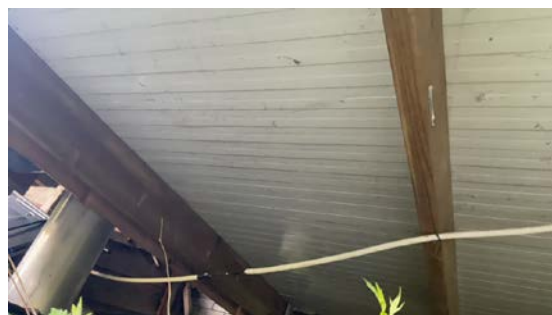
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

ukjent



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Lakkert / Beiset tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i forskjellig alder.

Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er ikke bygget opp som et våtrom med membraner og tettesjikt. Det er heller ikke innlagt permanent vannforsyning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rom mot dusj sone på våtrom er kjøkkenrom med montert kjøkkeninnredning.

Det er derfor ikke utført hulltaking.

Vannforsyning til bolig er i form av vanntank med selvfall.

Det er ikke vannforsyning med høyt trykk i bolig.

Tilstandsrapport



det er kjøkkeninnredning mot badevegg.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Hvitevarer i form av Kjøl/fryseskap, komfyr og micro bølge ovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skader utover normal slitasje på noen skuffe fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Påviste skader må utbedres.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom kombinert med teknisk rom.
Toalettløsning er ikke en WC løsning med innlagt vann og avløp.
Toalettløsning er i form av et forbrenningstoalett type cinderella.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Det er ikke innlagt offentlig eller permanent vannforsyning i boligen. Vannforsyning i fra vanttank med selvføll. Innvendige vannledninger i plast.

Årstall: 2011 Kilde: Egnerklæring

TO 1 Avløpsrør

Det er ikke offentlig avløp. Avløp går til rensetank i form av gråvann.

Årstall: 2011 Kilde: Egnerklæring

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon i fra kjøkken med avtrekk ut. Naturlig ventilering i andre rom i boligen i form av ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres mekanisk ventilasjon på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TO 1 Varmtvannstank

Ca 30 liters veggghengt varmtvannstank plassert på Toalettrom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TO 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg i fra 2012

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Opplysningene er i henhold til spørsmål om el-arbeid utført av eier.

Tillegg 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei
3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

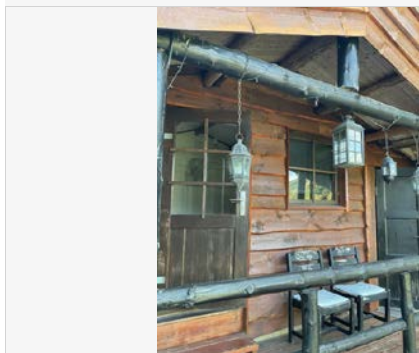
Hytten er bygget på søyler og dragere.
Hytten er bygget over terreng.

Tillegg 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra varmtank med fall.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår

1960

Kommentar**Standard**

Normal standar for byggeår.

Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Anneks bygget på et plan.

Anneks er bygget på søyler og dragere av trekonstruksjon.

Bjelkelag er bygget i trekonstruksjon.

Yttervegger er bygget i isolert trekonstruksjon.

Yttervegger er kledd utvendig med liggende villmarks kledning.

Innvendig er vegger kledd med trepanel.

Tak er bygget som en sperrekonstruksjon i tre.

Yttertak er utvendig tekket med metallplater med steinbelegg.

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

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

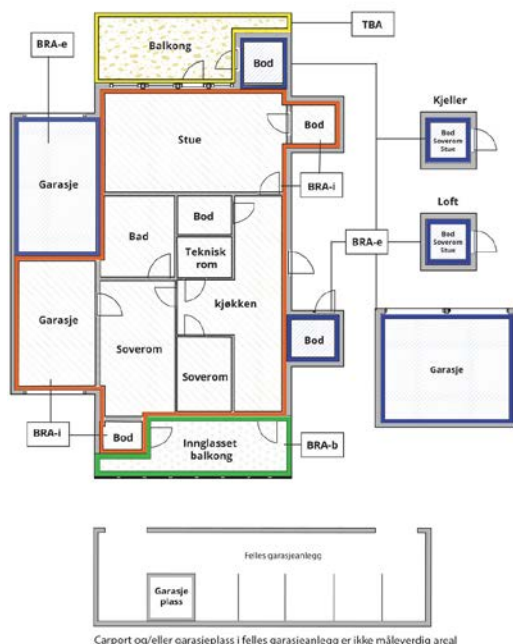
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen 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 bygningssakkyndige 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.

Arealer

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	8			8	
SUM	8				
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Toalettrom, Soverom 2		

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.
Eier opplyser om at det ikke er gitt ferdigattest på det siste tilbygget.
Eier opplyser om at det er gitt tillatelse fra Voss kommune for oppføring av tilbyggene og annekset.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkstjenester er utført av eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	75
SUM	68				75
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Peisstue, Gang, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Det er noen rom som har skråtak, med deler av gulv arealet under 1,90 cm takhøyde.

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.

Det er forskjellig nivå på gulv mellom rom. Løsning med med trapper i mellom i tillegg er det skråtak på flere rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført Håndverkstjenester av eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ulik etasjehøyde og nivå på gulv mellom de forskjellige rommene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Anneks	0	0
Fritidsbolig	62	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Leif-Arne Boge	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	315	74		0	650.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oppheimsvegen 70

Hjemmelshaver

Sigvaldsen Jens-Ivar, Sigvaldsen Monica Woll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger på Oppheim med adresse Oppheimsvegen 70.
Tomten ligger i et skrånende terreng.
Det er privat oppstillingsplass for bil.
Fra oppstillingsplass er det trapper opp til hytten.
Hytten ligger i et område med spredt hyttebebyggelse.
Fra hytten er det utsikt over Oppheimsvegen og fjellene rundt.

Adkomstvei

Privat vei frem til offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning i form av vanntank med fall.

Tilknytning avløp

Privat avløp i form av rensetank.

Regulering

Ukjent

Om tomten

Tomten ligger i et raskt stigende terreng i form av en skrå tomt.
Tomten ligger i et område med spredt hyttebebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

GRUNNDATA

2008/659212-1/200 REGISTRERING AV GRUNN

14.08.2008 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4621 GNR:315

BNR:22

2020/1814943-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1235 GNR:315 BNR:74

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Side 1 av 1

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

500 000

År

2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått		Ja
Kontroll skjema Elektro.	06.06.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	24.06.2025	
3	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

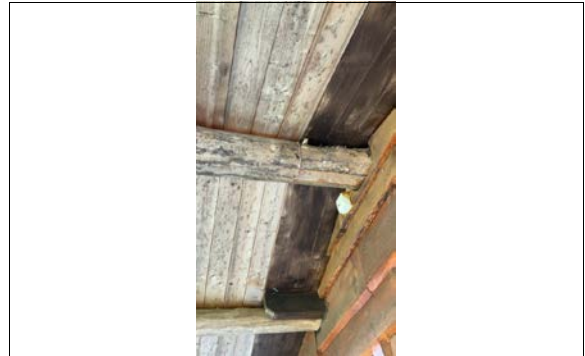
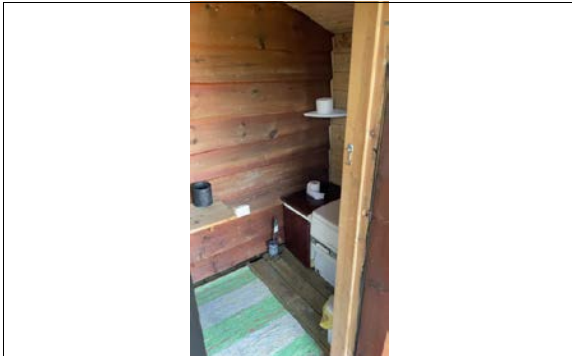
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO1424>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Hytte på Oppheim

Adresse Oppheimsveien 70

Follese 02.06.2025

Beskrivelse av oppbygging av hytten:

Hytten ble opprinnelig bygget rund 1960, enkel standar , 98x98mm stendere og sperr, bjelkelag 48x198 , isolasjon i gulv og vegger, ingen isolasjon i tak. Tak og vegger er blitt etterisolert i den originale hytten.

Hytten er bygget ut i flere etapper,

Tilbygg 1.

Kjøkken og bad : her er tilbygget utført på grunnmur og søyler,

Gulv , vegger og tak er bygget på søylesystem , dragere ,og sperr som er synlig innvendig, dette er så , montert som et elementbygg med isolerte elementer, deretter er det lektet og kledd som et vanlig hus utvendig, tak er tekket med papp lektet og deretter er det lagt stålplate taksten .

Tilbygg 2:

Soverommene er bygget på tradisjonell byggemåte .bjelkelag 48x198 på søyler , vegger 48x148 x finer på innside og panelt utenpå dette, asfaltplater utvendig, lektet og kledd med villmarkspanel

Tak er bygget med sperr 48x198 , luftet løsning med 48x48 . x finer som sutak. Papp, lekter og stålplate takstein

Tilbygg 3:

Stue, bygget på samme måte som tilbygg 2

Anneksene er bygget på samme måte men med 48x98 stendere, gulv, vegger og tak er isolert.



Spørsmål om el-arbeid besvares så godt som mulig ut fra hva du/dere kjenner til. Det er også lov å skrive vet ikke om du/dere er usikre.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	Ja	Nei	Merknad
Spørsmål til eier				
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Oppgi årstall: 2012		Dersom det elektriske anlegget er totalt rehabilitert må forholdet kunne dokumenteres. Oppgi årstall. Spesifiser nærmere dersom deler av anlegget er fra et annet år.
2	Er alle elektriske arbeider / elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	X		Kommentar: Nei gir TG 3. Veiledning: Ved mistanke om at arbeid er utført av ikke-faglærte, eller at eier ikke kan opplyse om hvilken installatør som har utført installasjonene, så må dette bemerkes i rapporten. DSE har register over samtlige registrerte (godkjente) elektroinstallatører.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 1999-01-01?	X		Ved ja: Etterspør dokumentasjon (samsvarserklæring) for arbeider utført etter 1999-01-01.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	Oppgi årstall: 2025		Forholdet gjelder arbeider bestilt av eier, ikke myndighetskontroll. Forholdet må dokumenteres med faktura eller annen dokumentasjon. Oppgi årstall. Hvis vedlikehold ikke har vært gjennomført siden anlegget var nytt, skrives: «Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon».
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet. Det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Oppgi årstall: X		Ved ja: oppgi årstall samt om det ble påpekt avvik fra regelverket. Ved ja: Etterspør dokumentasjon. Om det ikke foreligger, anmerkes dette.

01.01.2022



Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	Ja	Nei	Merknad
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		☒	Utløsning av sikring er et tegn på et elektrisk anlegg som ikke er egnet for dagens bruk og det må normalt oppgraderes. Kommentar: Ja gir TG 2 eller TG 3.
7	Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekser, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereider.)		☒	Oppgi årstall for hendelsen, omfang og hva som eventuelt ble skiftet. Om plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd, så vil dette indikere varmgang i kontakten, og at dette må undersøkes nærmere. Normalt betyr dette at plugg og kontakt må skiftes.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	☒		Kommentar: Nei gir TG 2.

Finn frem evt. samsvarserklæringer til vi kommer, disse kan også ligge i boligmappa.no som kan deles med oss. Link til boligmappa få du ved å [trykke her](#).



Boliginfoskjema

- Påkostninger/vedlikehold og andre viktige forhold. Hva som ble gjort, av hvem og årstall.
- Første linje i rødt er et eksempel på hvordan man fyller ut.

År:	Opprinnelig byggeår:	Tilbygningsår:	Firma	Egeninnsats
2011	Nytt bad, strippet helt ned og bygd opp igjen. (dette er et eksempel)		x	x
	Drenering			x
	Kjøkkeninnredning		x	x
	El-anlegg		x	
	Vann- avløpsledninger			
	Våtrom(Bad/vaskerom)			x
	Taktekking			x
	Takrenner, nedløp og beslag			x
	Behandlet boligen utvendig			x

Ext. andre viktige opplysninger:	JA	NEI
Rom med varme i gulv? Beskriv: <i>Varmekabel i gang</i>	x	
Har det vært noen forsikringsaker/skader? Beskriv:		x
Kjemskap til punkterte isolerglass? Beskriv:		x
Pålegg for pipe/ildsted/el-anlegg? Beskriv:		x
Er tomten festet?		x
Tilknyttet kommunalt vann?		x
Tilknyttet kommunalt avløp?		x
Tilknyttet kommunalt veg?	x	
Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Beskriv:		
Annet? <i>Vann fra Vannfukt selvføll</i>		x

Underskrift:

Liv L. Sigvalde

01.01.2023



Eldre boliger og vedlikehold

Ved kjøp av boliger kan det være vanskelig å vite hva skal forventes av boligen for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil angripe byggets vedlikeholdskostnader. Byggetid og konstruksjonsmetode vil også påvirke vedlikeholdskostnadene. Ved kjøp av eldre boliger bør man være oppmerksom på energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Derfor bør vi lepet en oppgradering som foretrekker om de viktigste fordelingene på gamle og nye boliger. Vi anbefaler at du leser gjennom denne da dette er nyttig å kjenne til når man er på boligmarkedet.

Byggetid og krav til bygninger i kontinuerlig endring

I tidens løp har byggetid og krav til bygninger endret seg. Fra 1940 var krav til bygninger stort sett regulert av lokale bestemmelser, fortrinnsvis i byer og tettbygde strøk. Dette medførte også geografiske variasjoner i byggestandard og sikkerhet.

Først i 1965 kom den første plan- og bygningsskissen med virkning for hele landet. Den første tekniske forskriften for hele landet kom i 1969. I senere tid har kravene endret seg gjennom nye forskrifter fra 1985, 1997, 2010 og 2017. Fra den første landsdekkende tekniske forskriften kom i 1969 og fram til i dag, har det skjedd en vesentlig utvikling og forbedring av krav og byggestandarder for boliger. Mange eldre bygninger, som var godkjent på bygningstidspunktet, vil derfor i dag bli ansett som risikokonstruksjoner som kan gi fare for skader på bygningen over tid.

Typiske risikokonstruksjoner i eldre bygg

Byggestruktur

I Norge har det vært mest vanlig å bygge boliger (eneboliger, eklektika o.l.) i treverk. I byene, hvor det er et større innslag av leilighetsbygg, er mur i kombinasjon med treverk og betong vanlig. De eldre boligene er gjerne i tømmer, laubelverk, reiret og usikkert bindingsverk. Etasjekillere er gjerne utført med trebjelkelag med leirefylt, sagflis o.l.



Drainering og utvendig fuktisling

Grunnarbeider og drainering/utskaling har endret seg mye med tiden. I eldre bygg er det vanlig med drainering og fuktisling som fører til fuktighet i kledning og innvendige overflater. Dette kan føre til skader på innvendige overflater og møbler. I yngre bygg er kravene til fuktisling og drainering strengere og mulighetene til alternativt bruk vil dermed kunne være økende.



Takkonstruksjon

Takkonstruksjoner har gjennomgått en ivende utvikling. I eldre boliger kan det være utfordringer med løst og takkonstruksjonene, som f.eks. manglende lufting og varmteffektasje opp på loft. Nye bygg som har fulgt nye forskrifter, er konstruert for å unngå slike problemer/skader i taktak. Fremtidige bygg som er konstruert med fuktisling og dampsperrert med fuktisling.



Rør og vannplog

I eldre bygninger er installasjonene ofte i eldre materialer enn nye boliger, f.eks. galvanisert stål, kobber, støpejern, keramiske rør eller betongrør. I en eldre bolig med slike rørtyper vil gjennomsnittet på rør ofte være begrenset og utvikling av rør og vannplog bør gjennomføres i løpet av relativt kort tid.



Våtrom (bad og vaskerom)

Eldre boliger med eldre baderom er ofte bygget uten særlig tanke på tetthet og ventilasjon. At det er krav om at alle våtrom nå skal ha mekanisk utlufting kan ved et øyeblikk bli en utfordring for mange eldre boliger. Våtrommet i visse sett ser bra ut. På generelt grunnlag er nye våtrom konstruert for å låne høyere brukstetthet, sammenlignet med eldre våtrom.



Konstruksjon

Eldre bygninger er gjerne bygd og konstruert med mye energi til oppvarming. Nye bygninger er bygget bedre isolert og leverer mye mindre energi til oppvarming.

Konstruksjon

I eldre boliger kan det være en begrensning for å ta i bruk som under innføring (gjennomgått) til annet enn bolig. Dette kan være et problem for bygninger som konstruert med fuktisling og dampsperrert med fuktisling. Fuktisling kan også medføre skader på boligen fundament og grunnmur.

Konstruksjon

Eldre takkonstruksjoner er mindre energieffektive enn nye. Det kan bli å oppstå fuktisling, kondens på konstruksjonen eller fuktisling på tak. Analer på taket er ofte ikke dimensjonert for annet bruk enn bolig. Fuktisling kan også medføre skader på boligen fundament og grunnmur.

Konstruksjon

Alkoholiske og store rikoer for fuktisling og fuktisling. Utstilling kan bety konstruksjon over frans. Gjennomgått er gjerne bygget kapasitet og mulighet for takoppbygging.

Konstruksjon

Skader på eldre våtrom kan føre til skader på andre bygningselementer og betyr ofte at hele rommet må rives ned og bygges om. Dette kan være en utfordring for bygningselementer og betydelige kostnader.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to-/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☒ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr. 315 Bnr. 70 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjennr. Feste nr.

Adresse Oppheimsveg 70 Byggår

Postnr. 5713 Vossstrand Når kjøpte du boligen 05.08.2009

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innbørforsikring)

Watersircle

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Sigvaldsen

Ny adresse

Postnr. 5303 Sted Follu

Fornavn Jens-Ivar

E-post jens.ivar.sigvaldsen@bocker.no

Tel. priv. 90934958

Mobil

SELGER 2

Etternavn

Ny adresse

Postnr.

Fornavn

E-post

Tel. priv.

Mobil

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

Byggmester Jens-Ivar Sigvaldsen

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv: _____

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uvhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

Det er ikke innlagt vann
Vann til hytten kommer fra Vann tank

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Vann tank - Grøt vann rense tank

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bygg mesten Fens-lvav Sigvaldsen

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/listed, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Bygg mesten Fens-lvav Sigvaldsen

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/luktnings/løving lukt eller luktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralstyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralstyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: _____

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralstyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tammes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleide/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleide/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

Åpen kryp kjelleren oppe

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre
deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som
skjegge, maur, biller, mus, rotter eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREAL MÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel lyd, lukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggatletter ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/nabber?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsere gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/leiesjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjøggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

38. Kjenner du til om sameier/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Eget vedlegg

Sted / dato

Pollen 02.06.25

Sign. selger 1

Per-Geir Sigurd

Sign. selger 2

Elkontroll bolig og landbruk

Dato	06.06.2025
Kontrollfirma:	Berland Elektro AS
Kontrollør:	Sigve Berland
E-post	sigve@berlandelektro.no
Eier/Bruker	Jens-Ivar Sigvaldsen
Adresse	Nordre Hovestølen 39
Postnr/sted	5303 Follese
evt. anleggsadresse	Oppheimsvegen 70 gnr 315, bnr 70
E-post	jens.ivar.sigvaldsen@backe.no
Telefon	90934958



Anleggstype:

Enebolig	☐ Rekkehus	☐
Leilighet	☐ Fritidsbolig	☐
Driftsbygning	☐ Annen bygning	☒
Evt. beskrivelse	Hytte Oppheim	
Alder på anlegg	ca 1960, anlegg ca 1980-2000	

Følgende punkter skal kontrolleres / utbedres

Pkt	Inntak og sikringsskap	Ok	Ikke ok	Rettet	Merknad
1	Temperaturer ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	X			
2	Sikringstørrelser og kabeltversnitt	X			
3	Sikringslokk, bunnskruer og renhold	X			
4	Kabelinnføring	X			
5	Isolasjonsmåling	X	X		Målt verdi: <1Mohm på kurs1
6	Jordfeilvern/jordfeilvarslere	X			Jordfeilautomater
7	Lysbuevern (AFDD)	IA			
8	Overspenningsvern	X			OK
9	Jording og utjevning sikringsskap	X			Målt verdi: Ub 20,8VV 647ohm

Øvrig installasjon

10	Jording og utjevning installasjon	X	X		En del kontakter i stue og kjøkkendet (eldre installasjon) med >1999ohm i jordleder. Noe blandet jordet og ujordet.
11	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, pluggen m.v.	X			VVB er på stikk, men er ikke krav iht. byggeår
12	Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	X	X		Noe åpent anlegg uestetisk, (kabelfesting, utsparring) Ser ut til å være gjort av ufaglært.
13	Lavvoltagebelysningsanlegg	IA			
14	Funksjon av røykvarslere og test	X			
15	Skjult varme	X			Gulvvarme gang, usikkert mtp dokumentasjon
16	Lading av elbil	IA			Ikke aktuelt
17	Solcelleinstallasjoner	IA			Ikke aktuelt
18	Batteriinstallasjoner	IA			Ikke aktuelt
19	Dokumentasjon	X		X	Det meste av anlegg fra før krav om dokumentasjon, dokumentasjon på sikringsskap skiftet i 2012 finnes.

Eier eller bruker av boligen er gitt informasjon om følgende punkter:

Pkt	Informasjon / event. Tiltak	Ja	Nei	Eventuelle tiltak
A	Komfyrbrenner	X		anbefales komfyrvakt
B	Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon	X		
C	Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr	X		
D	Fare ved bruk av for store lyskilder	X		
E	Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	X		Bruk av bevegelig ledning frarådes
F	Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom	X		
G	Risiko for TV- og monitorbranner	X		
H	Behov for overspenningsvern	X		
I	Behov for jordfeilvern/lysuevern (AFDD)	X		
J	Tørt/sprøtt/utdatert ledningsanlegg	X		Mye av kabler er ok, noe uestetisk

Brannvern

	Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere	X		
	Brannslukningsutstyr	X		
	Batteribytte på røykvarslere	X		

Eventuelt merknad, kommentar:

Sikringsskap virker i god stand og er av nyere dato. Deler av hytten har mangelfull installasjon, løse deksler og manglende jording, det gjelder i hovedsak den eldre delen av anlegget, (stue, vindfang, bod, og delvis bad og kjøkken). Dette kan utgjøre personfare/brannfare. De berørte rommene anbefales utbedret med fremlegg av nye jordete kabler og utskifting av eldre koblingsbokser og kontakter. Estimert 1-3 dager med arbeid. Ut over dette virker anlegget i grei stand mtp alder.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250145	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Woll Sigvaldsen	Jens-Ivar Sigvaldsen
Gateadresse	
Oppheimsvegen 70	
Poststed	Postnr
VOSSESTRAND	5713
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Watecircle
Polise/avtalnr.	1217226

Document reference: 1501250145

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	våtromsnorm er ikke fulgt da det ikke er innlagt kommunalt vann og avløp, det er egen vanntank med selvfall
Arbeid utført av	Byggmester Jens-Ivar Sigvaldsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	søkt om tilbygg med bad og vann blir filtrert i gråvannrensseanlegg
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egen innsats , jeg er utdannet Byggmester
Arbeid utført av	Byggmester Jens-Ivar Sigvaldsen

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250145

Tilleggskommentar

Se eget vedlegg sendt pr mail

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250145

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Woll Sigvaldsen	997acb550617337398677 a2880a82df0df640bd2	02.06.2025 19:44:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Ivar Sigvaldsen	852114f370b8039643005 20a5cde78f409f9e27a	02.06.2025 18:13:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250145

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Oppheimsvegen 70

Høyde over havet

353 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 58 min	🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	22 min	🚗 23.8 km
🚆 Ygre stasjon Linje R40	22 min	🚗 24.6 km
🚊 Vossestølen vest Linje 950	4 min	🚶 0.3 km
🚊 Vossestølen Linje NW162, VY450, 950	4 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 54 min	🚗
Stavanger	207.4 km	
Oslo	249.4 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Vossestrand, Vinje	4 min	🚗
🚗 Myrkdalen Fjellandsby	13 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Myrkdalen
- Kjøretid: 12 min
- Skitrekk i anlegget: 9



Aktiviteter

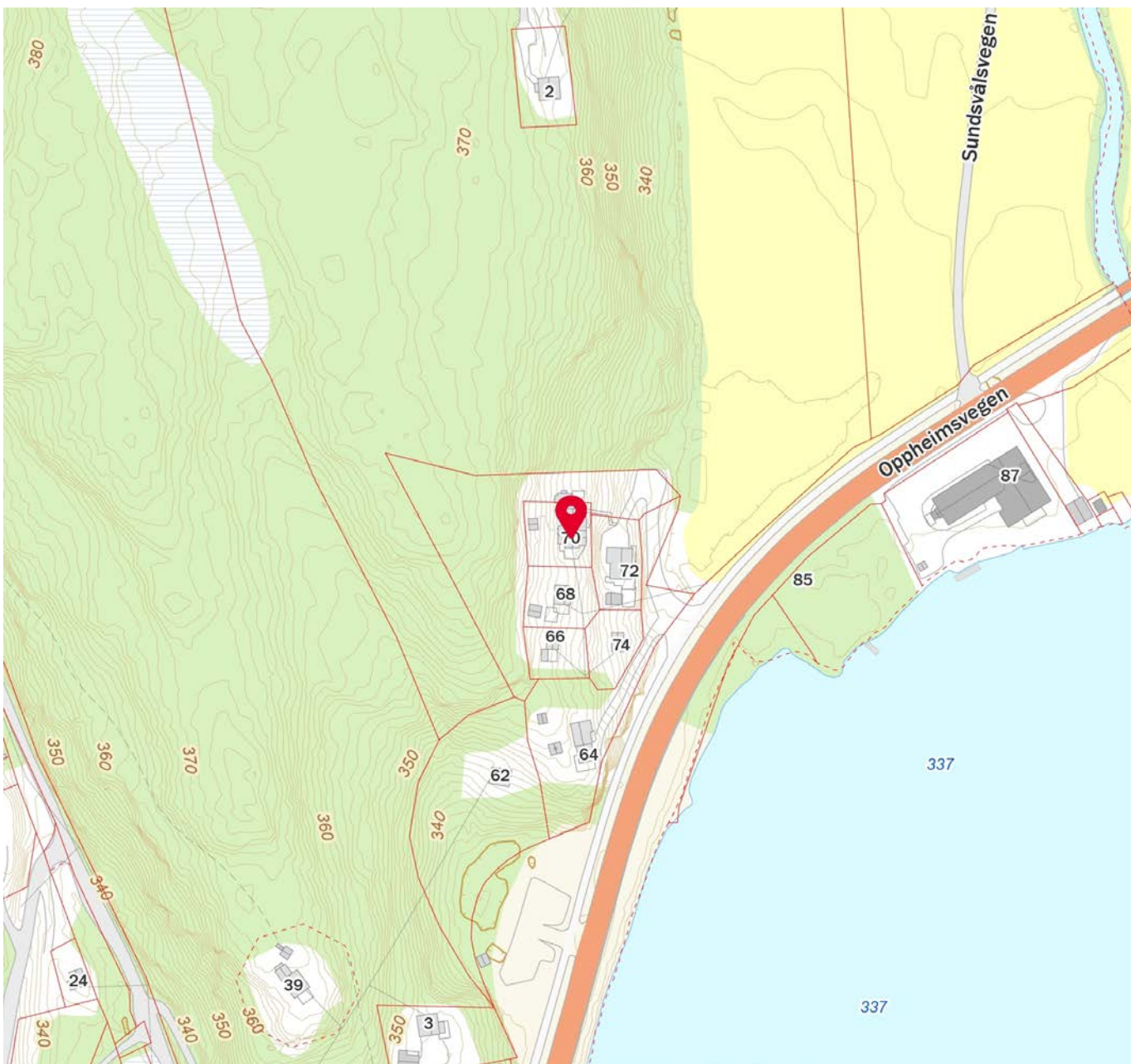
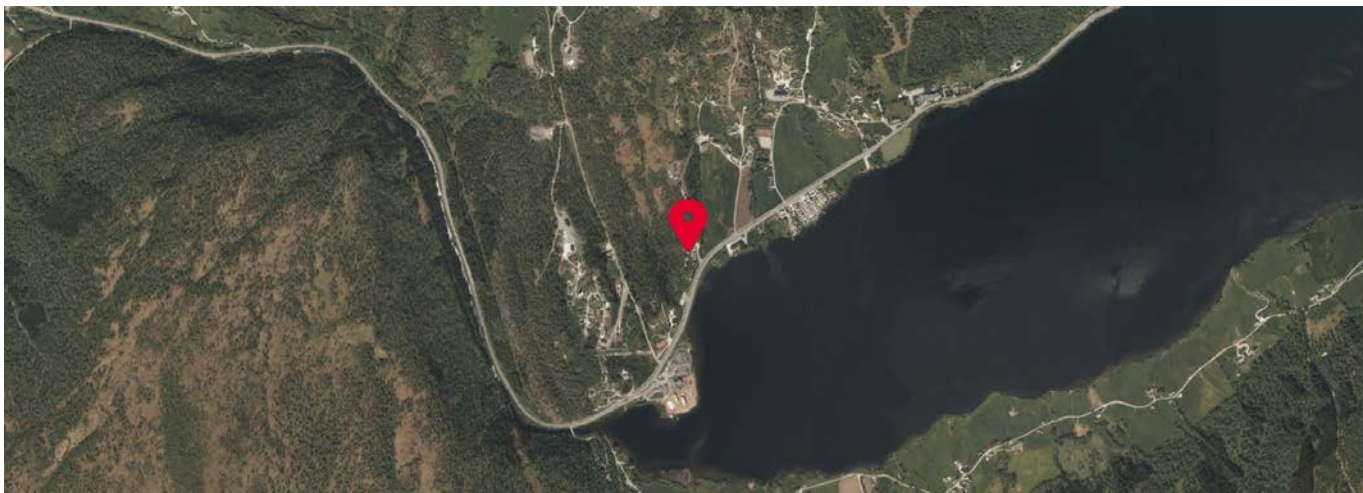
Stalheimskleiva	9 min	🚗
Voss Paintball	10 min	🚗
Voss Klatrepark	11 min	🚗
Tvindefossen	13 min	🚗
Myrkdalen Hestesenter	14 min	🚗

Sport

⚽ Opheim skule Aktivitetshall	12 min	🚶 1 km
⚽ Haugsvik ballbane Ballspill, sandvolleyball	5 min	🚗 5.6 km
🏊 MOVA Myrkdalen	13 min	🚗
🏊 MOVA Vangsgata	27 min	🚗

Dagligvare

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	4 min	🚗 4 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	4 min	🚗 5.4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Oppheimsvegen 70
5713 VOSSESTRAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 46 305
E-post: fredrik.vatle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre