

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

Mobil 481 95 495
E-post vegard.fjose@aktiv.no

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-
Selger: Linda Hjeltnes
Steinar Rygg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Tomtstr.: 1001.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 244, bnr. 82
Oppdragsnr.: 1507250053

Flott hytte med god standard | Solrik tomt | Tre soverom og to bad | Herlig uteplass og flott utsikt!

Velkommen til Sandfjellsvegen 128 – en innholdsrik og solrik fritidsbolig med panoramautsikt over omkringliggende fjell! Her får du ro, natur og et aktivt friluftsliv – kun 1,5 time fra Bergen. Hytta ligger usjenert til i et barnevennlig område, med enkel adkomst både sommer og vinter.

Med turstier, fiskevann, jaktterreng og toppturer rett utenfor døren, er dette stedet for deg som vil nyte alle årstider. Vinterstid venter langrenn, toppturer og påskeskirenn – og for alpinfrelste er det liten kjøretur til Voss Resort.

Hytta har god planløsning, tre soverom, hems, to bad, stor terrasse og vedfyring – perfekt for både familie og venner.

En komplett fritidsdrøm i hjertet av vakker Vestlandsnatur! Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning28

Om eiendommen32

Nabolagsprofil.....45

Tilstandsrapport47

Egenerklæring64

Energiattest69

Forbrukerinformasjon96

Budskjema97





Velkommen inn! Flislagt entré med varme i gulv.







Stue



Kjøkken





Bad



Bad fra 2011



Bad nummer to og separat toalettrom.





Soverom

Soverom to og tre.





Hemsen er brukt som soverom.
Takhøyde er for lav til at det er målbart
areal.





Plantegning

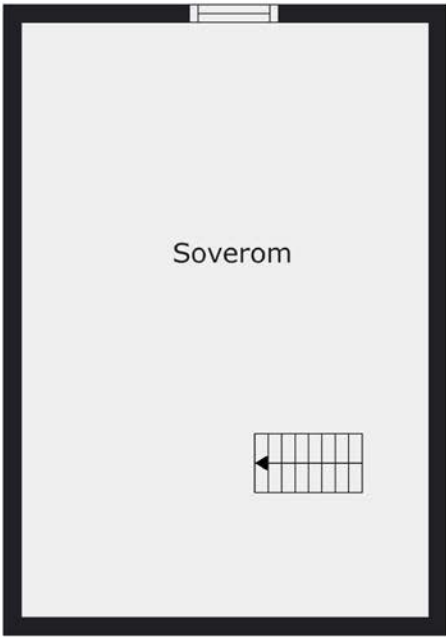
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Hems



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Stue/kjøkken (38,6 kvm), gang (4,1 kvm), hall (9 kvm), entré (2,8 kvm), toalett (1,8 kvm), bod (1,7 kvm), soverom (4,3 kvm), soverom (7,3 kvm), soverom (4,4 kvm), bad (5 kvm), bad (3,2 kvm).

BRA-e: 5 m² Utvendig bod (4,4 kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Ikke målbare arealer

Hems: Areal er målt til ca. 18kvm. Arealet er ikke målbart i BRA grunnet for lav takhøyde.

Kjeller: Areal er målt til ca. 60kvm fordelt på et stort rom og et teknisk rom. Arealet er ikke målbart i BRA grunnet for lav takhøyde.

Kaldloft: Areal er målt til ca. 10kvm. Arealet er ikke målbart i BRA grunnet for lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehall, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet. Takhøyde er målt på tilfeldig

utvalgte punkt, og nivåforskjeller er registrerte.

Målene vil derfor variere avhengig av hvor en måler. Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegningen. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1001.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt på 1 001kvm. Tomtestørrelse er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme. Risikorapport fra Propcloud viser at eiendommen er plassert i:
- Gul sone (moderat til lave mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen blir anbefalt. Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen blir anbefalt.
- Lyserød sone som er definert som "viktig friluftsområde".

Beliggenhet

Velkommen til Sandfjellsvegen 128 - din nye fritidsdrøm i vakre omgivelser! Drømmer du om hytteidyll med flott utsikt, gode solforhold og naturen rett utenfor døren? På Sandfjellet får du akkurat det - og litt til! Denne

eiendommen har en fantastisk beliggenhet på en solfylt tomt med flott utsikt. Du ligger usjenert til med lite innsyn.

Nyt ro og naturopplevelser – året rundt

Hytta ligger i et stille og barnevennlig område, perfekt for avslapning og hyggelige dager med familien. Her våkner du til fuglekvisper og utsikt over fjell og vann. Det er kort vei fra sommerparkering, og vinterstid er det enkel adkomst enten til fots eller med snøscootertransport fra grunneier.

Aktiviteter for hele familien

Om sommeren byr området på flotte turstier, fjellvann og elver. Gå en tur til Skirstølen eller videre til Lundaholmen – kjent for sitt gode ørretfiske. Flere toppturer er også innen rekkevidde, som Mykkeltveitveten, Kiellandbu og Hamlagrørhornet. Høsten gir rikelig med bær og gode jaktmuligheter, mens vinteren er et ekte snøparadis med preparerte skiløyper og urørte fjellsider for toppturer. Velforeningen arrangerer både påskeskirenn og skibaluba – høydepunkt for store og små.

Kort vei til Voss – og Voss Resort

For alpintentusiaster er det bare å kjøre til Bulken og ta toget til Voss. Fra perrongen går gondolen rett opp til Hanguren og Voss Resort, som byr på 40 km alpinløyper, 18 km langrennsløyper og herlig afterski på toppen.

Nærhet til alt du trenger

Vossevangen ligger en kort kjøretur unna, med butikker, apotek, kafeer, vinmonopol og et variert kulturtilbud. Her arrangeres også store begivenheter som Ekstremsportveko, VossaJazz og Osafestivalen.

Kun 1,5 time fra Bergen

Med bil tar det bare ca. 1,5 time fra Bergen til hytta – perfekt for helgeturer og spontane avbrekk i hverdagen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Verdibyg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1998 og har jordkjeller med lav takhøyde. Grunnmuren er oppført i lecablokker, med søyler langs midten av bygget som bærer videre konstruksjon oppover. Overbygget er utført i lett bindingsverk med liggende villmarkskledning fra byggeåret. Bak kledningen er det montert asfaltplater som fungerer både som vindspærresjikt og som avstiving av konstruksjonen. Vinduene er i hovedsak fra byggeår og består av uisolerte koblet glass. På vestvendt fasade er det i tillegg montert vinduer med 2-lags isolerglass fra 2011. Mengden isolasjon er ikke dokumentert, men bygget er trolig oppført i samsvar med gjeldende standarder på oppføringstidspunktet. Balkongen er bygd opp med tradisjonelt bjelkelag som hviler på dragere forankret i søyler med støpte søylepunkt. Taket er utformet som saltak med sløys og er tekket med trebord. Undertak er trolig av asfaltpapp.

Takrenner fører regnvann ned til dreneringsrør som leder vannet bort fra bygningskroppen. Takkonstruksjonen er bygd som en drager-og sperrekonstruksjon, der lastene blir ført ned til terrenget via langsiden. Det foreligger ikke byggbeskrivelser av konstruksjonen. Opplysningene er basert på observasjoner ved befaring, og det er ikke gjennomført destruktive inngrep. Byggemetoden kan derfor avvike noe fra denne beskrivelsen.

Sammendrag selgers egenerklæring

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montert reinseanlegg for vatn
Arbeid utført av: Comfort Helge Nikolaisen A/S

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det har vore noko utfordring med dreneringa frå blindkjellar, men dette er blitt utbetra sommar 2025. Det oppstår kun ved intens regnver.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Sprekk i element i klebersteinsovn, sprukket element kan skiftes om nødvendig. Noko renne langs pipe - kjem sannsynlegvis av slagregn og snø som har treng inn under pipehatt. Dette har tidlegare eigar opplyst, men har ikkje vore utfordringar for oss. Ildsted og pipe fungerer godt.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av

el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kontroll av det elektriske anlegget i 2019 av Vangen elektriske.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Nytt bad, inngangsparti og bod i 2011. Det er utført av Knut Berge (aut murmester), byggmester Jan Standnes og Elektomiljø AS

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Voss herad

Innhold

Hytten inneholder entré, hall, gang, stue/kjøkken, tre soverom, to bad, tolettrom og bod. I tillegg er det hems med sengeplasser (ikke målbart areal) og krypkjeller (ikke målbart areal). Utvendig er det en bod.

Standard

Flott hytte bygget i 1998 med påbygg fra 2011. Hyttens overflater består i hovedsak av behandlet panel på vegger og tregulv. i gang og det ene badet er det fliser på gulv. Utvendig på tomten er det en stor terrasse med gode sol- og utsiktsforhold.

Hyttens entré/gang er romslig med god oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Det er to innganger hvor den ene inngangen har bod/oppbevaringsrom - praktisk når du kommer inn med våte klær og sko etter en kjekk tur i fjellet. Flisene i

gangen har selvsagt varmekabler i gulv. Fra gangen er det adkomst til en bod med ytterligere oppbevaringsplass.

Stuen har åpen løsning til kjøkken som gjør dette til et sosialt rom for hele familien. Det er rikelig med vindu som sikrer mye naturlig lysinnslipp. I stuen har du god plass til sofagruppe, spisebord og mediebenk. Fra stuen er det utgang til terrasse. Sentralt plassert i stuen er det vedovn som sikrer god varme. Kjøkkenet har en praktisk innredning og hvitevarer er frittstående i nisje.

Det er to bad i hytten. Hovedbadet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med tilhørende innredning, vegghengt toalett og badekar med dusj. På veggen er det håndklevvarmer som sikrer gode og varme håndklær etter en forfriskende dusj. Det andre badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel om ønskelig. Det er i tillegg et eget toalettrom med snurreddass.

Det er tre soverom i hovedetasjen. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobe. De to øvrige soverommene har plass til familiekøye. I tillegg er det en hems innredet med en dobbeltseng. Hemsene har for lav takhøyde til at det er målbart areal.

Utvendig er det en sport/redskapsbod.

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:
1.2 Krypkjeller
Fukttilsig fra grunnen kombinert med manglende plastdekke kan føre til vedvarende avdunsting og høyere fuktbelastning i krypekjelleren. Konsekvensen av dette er økt risiko for mugg- og råteutvikling over tid, med påfølgende skader på trekonstruksjoner og forverret inneklima. Regelmessig tilsyn og vurdering av tiltak som plastdekke på grunnen kan redusere denne risikoen.

1.3 Terrengforhold
Motfall og tilsig fra fjellgrunn kan føre til at grunnmuren over tid blir utsatt for vedvarende fuktbelastning. Konsekvensen kan være fuktskader i mur og kjellerrom, med påfølgende risiko for mugg, råte og svekket inneklima. Manglende tiltak kan øge forkorte levetiden på konstruksjonen og medføre kostbare utbedringer dersom problemene øker.

3.1 Vindu og ytterdører
Eldre vinduer og dører har lavere isolasjonsevne og kan medføre varmetap, trekk og redusert komfort. Manglende beslag på vannstokker øker risiko for fuktskader i treverket, som på sikt kan gi råte og behov for utskifting. Slitasje på pakninger og sig i dører kan forsterke disse problemene og gi kortere levetid dersom vedlikehold ikke blir utført. Dette kan resultere i både økte energikostnader og fremtidige kostnader knyttet til utskifting.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekking)
Svekket tetting rundt gjennomføring øker risikoen for vannlekkasjer, særlig ved kraftig regn eller snøsmelting. Over tid kan dette føre til fuktoppsamling i undertaket og videre skade på trekonstruksjoner, med risiko for råte, svekket

bæreevne og dårligere inneklima. Den observerte misfargingen i undertaket kan være tidlige tegn på lekkasjeutvikling, og dersom tilstanden ikke blir utbedret kan skadeomfanget øke og medføre kostbare reparasjoner. Regelmessig vedlikehold og utbedring av tetting rundt gjennomføringer er derfor nødvendig.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Fukt rundt gjennomføringen kan over tid svekke konstruksjonen og gi mer omfattende reparasjonsbehov. Ekskrement fra gnagere er observert i kneloft ved hems. Tiltak for å sikre mot gnagere bør vurderes.

7.1.1 Bad v/entré overflater vegger og himling
Naturlig ventilasjon gir avhengighet til værforhold og brukervaner, noe som kan resultere i perioder med dårlig luftkvalitet og høyere fuktbelastning. Over tid øker dette risikoen for kondens og fuktrelaterte skader, særlig i våtrom. Manglende ventilasjon kan òg påvirke komfortnivået negativt og forkorte levetiden på overflater og materialer.

7.1.2 Bad v/entré overflate gulv
Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke blir effektivt ledet bort, noe som øker risikoen for vannansamlinger og fuktbelastning på fuger og underliggende konstruksjoner. Dersom oppkant ved terskel ikke er tilfredsstillende, kan det medføre lekkasjer til tilstøtende rom. Ytterste konsekvens kan være behov for utbedring eller fuktskader som påvirker gulvet sin levetid.

7.2.1 Bad v/gang overflater vegger og himling
Naturlig ventilasjon gir avhengighet til værforhold og brukervaner, noe som kan resultere i perioder med dårlig luftkvalitet og høyere fuktbelastning. Over tid

øker dette risikoen for kondens og fuktrelaterte skader, særlig i våtrom. Manglende ventilasjon kan òg påvirke komfortnivået negativt og forkorte levetiden på overflater og materialer.

7.2.2 Bad v/gang overflate gulv
Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke blir effektivt ledet bort, noe som øker risikoen for vannansamlinger og fuktbelastning på fuger og underliggende konstruksjoner. Dersom oppkant ved terskel ikke er tilfredsstillende, kan det medføre lekkasjer til tilstøtende rom. Ytterste konsekvens kan være behov for utbedring eller fuktskader som påvirker gulvet sin levetid.

7.2.3 Bad v/gang Membran, tettesjikt og sluk
Manglende dokumentert membran og bruk av trepanel i våtsone innebærer en økt risiko for fuktopptak og påfølgende skader dersom rommet utsettes for vannsøl. Ytterste konsekvens kan være råte- eller muggdanning i veggkonstruksjoner og svekking av materialer, noe som vil kunne kreve omfattende reparasjoner eller totalrehabilitering av badet. Dusjkabinettet fungerer i dag som et risikoreduserende tiltak, men bør opprettholdes eller erstattes med tilsvarende løsning dersom en ønsker å forlenge levetiden på rommet uten store inngrep.

10.5 Ventilasjon
Begrenset ventilasjon kan over tid føre til dårligere luftkvalitet, opphoping av fukt og i ytterste konsekvens øke risiko for kondens og fuktrelaterte skader, særlig i våtrom og kjøkken. Dette kan også påvirke inneklimaet negativt og gjøre boligen mindre energieffektiv.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens

tilstandsrapport.

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.

Moderniseringer og påkostninger
Boligen ble oppført i 1998 og har tilbygg mot sør og vest som ble ferdigstilt i 2011. Bygget består derfor av en hoveddel fra oppføringstidspunktet og senere tilkommet tilbygg, noe som kan medføre ulik alder og teknisk standard på bygningsdelene.
-Renseanlegg for vann ble montert i 2020.
-Utbedring av drenering i 2025.
Ellers er det gjennomført normalt vedlikehold på eiendommen, inkludert enkle oppgraderinger og utskiftninger av bygningsdeler, tekniske installasjoner og andre relevante komponenter. Dette omfatter blant annet modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljer, utbedringer av slitasje, samt nødvendige tiltak for å opprettholde bygningens funksjonalitet og standard.

Parkering
Vinterstid er det parkering nede ved stor parkeringsplass.

Det foreligger avtale med grunneier om parkering langs vei ved stiadkomst til hytten. Avtalen er skriftlig, men er ikke tinglyst. Denne parkeringen brukes sommerstid.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
6605427

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med

oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

-Vedovn i stuen.
- Varmekabel i entre, hall og bad.
- Ellers elektrisk oppvarming som panelovner ol.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et årlig strømforbruk i 2024 på 10912 kWh. Forbruk vil variere ut i fra hvor mye hytten er i bruk samt forbruksvaner.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 678

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter gebyr brannforebygging (feiing). Kommunale avgifter er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr.699,81,-.

Eiendomsskatt

Kr 1 507

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr.1.506,-.

Formuesverdi primær

Kr 293 748

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og velforeningsavgift påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Årlig renovasjonsgebyr faktureres fra BIR og utgjør kr.2367,83,-. Fakturaen fordeler seg over to terminer (vår og høst).

Årlig velavgift

Kr 7 250

Velforening

Sandfjellet Vel.

Årsavgiften betales på halvårsbasis.

Vedlagt i prospekt følger årsregnskap, årsberetning fra siste årsmøte, samt vedtekter for velforening. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse dokumenter.

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.

Sameiet

Sameienavn

Sandfjellet Velforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 244, bruksnummer 82 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:

4621/244/82:

29.11.2005 - Dokumentnr: 2704 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:244 Bnr:2

29.11.2005 - Dokumentnr: 2704 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1235 Gnr:244 Bnr:2 Fnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 517112 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:244 Bnr:82

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen er skriftlig forespurt om ferdigattest for tilbygg i 2011. Kommunen skriver at tiltaket har blitt vurdert opp mot § 87 i forrige plan- og bygningslov som ikke krever en formell ferdigattest, men heller en melding fra tiltakshaver om at arbeidet er ferdig.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at tilbygg bad og tilbygg gang fra 2011 er på de godkjente byggetegningen godkjent som sov/disp. Det er ikke et søknadspliktig tiltak å gjøre sov/disp om til bad eller gang. Hytten for øvrig stemmer overens med de godkjente byggetegningene.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei til privat vei. Vinterstid er veien vinterstengt nede ved stor parkeringplass. Sommerstid kan en kjøre opp til Sandfjellet. Vann: Eiendommen har borehull som kilde for vannforsyning. Sommeren 2025 ble det installert renseanlegg for vannet. Avløp: Eiendommen har spreiegrøft som er godkjent for utslipp av gråvann. Det er installert to toalett: Ett av typen snurredass med tank plassert i teknisk rom i kjeller, samt vakuumtoalett som er tilknyttet septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til område for fritidsboliger.

Kommuneplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delarealer Delareal 1 001 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 001 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnOM 530

Reguleringsplaner
Id 123507005
Navn Sandfjellet III - hyttefelt, endring
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.03.2009
Delarealer Delareal 1 000 m
Formål Fritidsbebyggelse

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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
3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
81 250 (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))

82 600 (Omkostninger totalt)
98 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
101 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 348 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 351 300 (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 82 600

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 124 240

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for markedspakke, kommunale opplysninger og visning.

Ansvarlig megler
Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no

Tlf: 481 95 495

Ansvarlig megler bistås av
Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Oppdragstaker
Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato
28.08.2025

Nabolagsprofil

Sandfjellsvegen 128

Høyde over havet

625 m



Offentlig transport

✈	Bergen Flesland	1 t 34 min	🚗
🚆	Seimsgrend stasjon Linje R40	9 min	🚗 9.3 km
🚆	Bulken stasjon Linje R40	10 min	🚗 9.7 km
🚆	Træen kryss Linje 952	4 min	🚗 2.9 km
🚆	Skjeldal Linje 952	4 min	🚗 3.4 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 30 min	🚗
Stavanger	183.9 km	
Oslo	261.7 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗⚡	Voss Tinghusplassen	18 min	🚗
🚗⚡	Voss Strandavegen	19 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1 km
 - 35 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
 - Kjøretid: 17 min
 - Skitrekking i anlegget: 10



Aktiviteter

Voss kino	17 min	🚗
Nye Hangursbanen	17 min	🚗
Voss folkemuseum	17 min	🚗
Minigolf	18 min	🚗
Voss Bowling	20 min	🚗

Sport

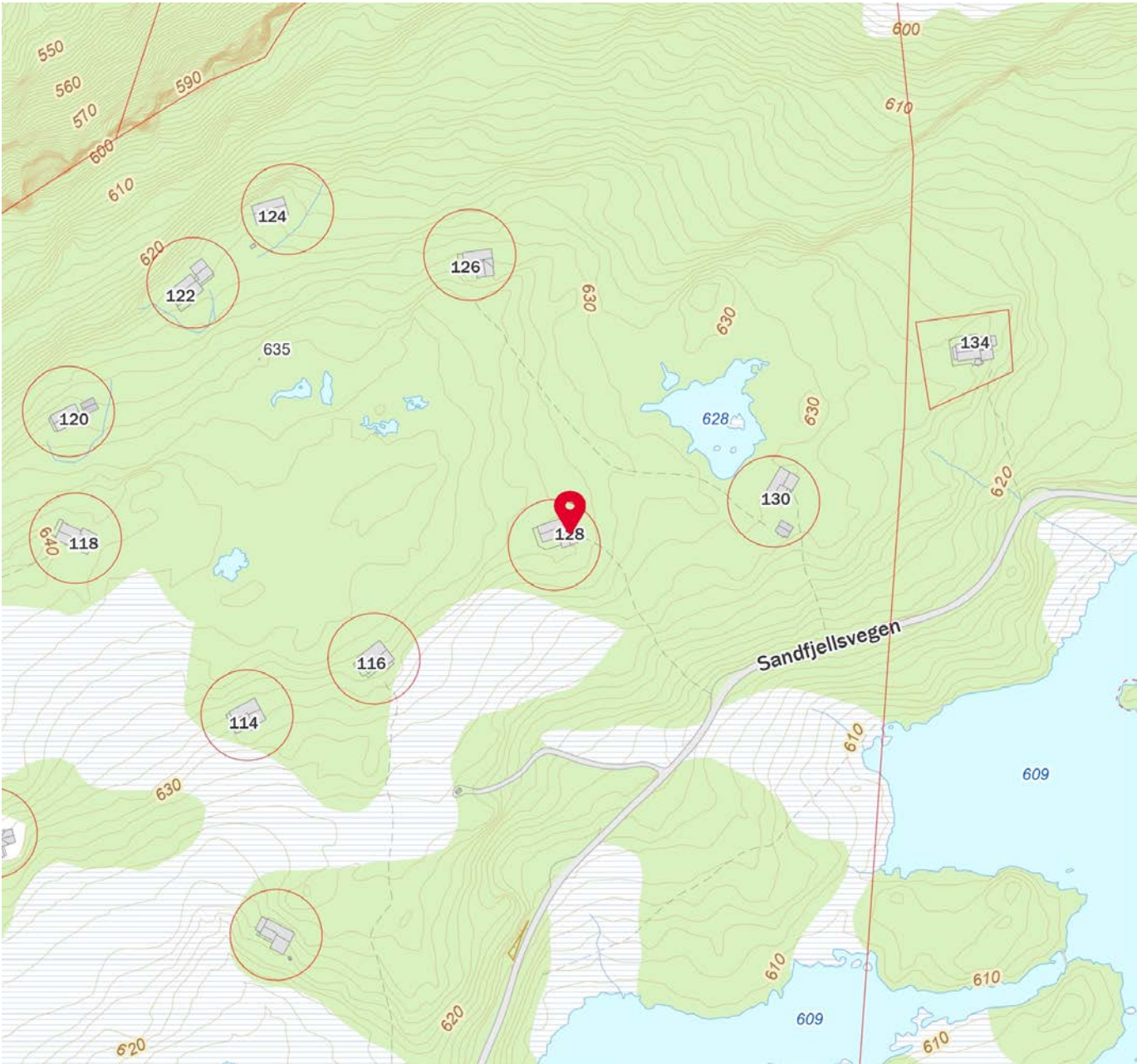
⚽	Bulken skule Aktivitetsshall	12 min	🚗 11.7 km
⚽	Eideshagen idrettsplass Fotball, friidrett	13 min	🚗 13.3 km
🏊	MOVA Vangsgata	19 min	🚗
🏊	SKY Fitness Voss	19 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Voss Søndagsåpent	17 min	🚗 17.8 km
Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	18 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Fritidsbustad (frittliggende hytte)
Sandfjellsvegen 128
5708 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Dato: 21/08/2025

Hadlingen 25
Voss 5706
41506615
haavard_ure@hotmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast. Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon. Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder og bruksslitasje, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
- Vedomn i stova.
- Varmekabel i entre, hall og bad.
- Elles elektrisk oppvarming som panelomnar ol.

VELLAG:
Sandfjellet vel er vellag for hyttEEigara i området Sandfjellet. Les vedtektene.

PREMISS:
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

Takkonstruksjon og utlufing vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort endringar samanlikna med sist godkjente/framlagte teikningar. Registrerte avvik er:
- Innteikna soverom/disponibelt rom på sør-austleg hjørne er i dag innreidd som bad.
- Sportsbod er teke i bruk som entre.
- Soverom ved entre er endra til ein forlenging av hallen.
- Utevendig bod er etablert, men ikkje innteikna på teikningane.
Kjøpar overtek ansvar og risiko for vidare godkjenning av desse endringane opp mot kommunen.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessantar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av
Himling: Trepanel.
Vegg: I hovudsak trepanel. Fliser på eit bad.
Golv: I hovudsak tregolv. Fliser på bad, hall og entre.
Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var delvis møblert på synfaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:
- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater. Tregolv er ofte utsatt for slitasje.
- Litt misfargar i enkelte overflater.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.
Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:
Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.

TOALETTROM:
Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett, og det vart ikkje avdekt feil eller manglar ved synfaring. Ventilasjon skjer via friskluftventil, som gir avgrensa fuktjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon.
Rommet har installasjonar som er tilkopla vatn, men manglar lekkasjesikring. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar. Toalettrommet er oppført etter gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar etter dagens krav.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.
Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Bustaden vart oppført i 1998, og har tilbygg mot sør og vest som vart ferdigstilt i 2011. Bygget består difor av ein hovuddel frå oppføringstidspunktet og seinare tilkomne tilbygg, noko som kan medføre ulik alder og teknisk standard på bygningsdelane.
- Reinseanlegg for vatn montert i 2020.
- Utbetring av drenering i 2025.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	85	5	0	50	83	7
SUM BYGNING	85	5		50	83	7
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. ETASJE:
Stova/kjøkken - 38,6kvm med 2,19m - 2,86m takhøgd.
Gang - 4,1kvm med 2,19m takhøgd.
Hall - 9kvm med 2,15m takhøgd.
Entre - 2,8kvm med 2,15m takhøgd.
Toalett - 1,8kvm med 2,19m takhøgd.
Bod - 1,7kvm med 2,19m takhøgd.
Soverom - 4,3kvm med 2,19m takhøgd.
Soverom - 7,3kvm med 2,19m takhøgd.
Soverom - 4,4kvm med 2,19m takhøgd.
Bad - 5kvm med 2,17m takhøgd.
Bad - 3,2kvm med 2,13m takhøgd.

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

BRA-e:

1. ETASJE:
Utvendig bod - 4,4kvm med 1,50 - 2,50m takhøgd.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Andre areal:
Hems: Areal er målt til ca. 18kvm. Arealet er ikkje målbart i BRA grunna for låg takhøgd.
Kjellar: Areal er målt til ca. 60kvm fordelt på eit stort rom og eit teknisk rom. Arealet er ikkje målbart i BRA grunn for låg takhøgd.
Kaldloft: Areal er målt til ca. 10kvm. Arealet er ikkje målbart i BRA grunna for låg takhøgd.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.
Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.
P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.
Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

N/A

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

21/08/2025

Håvard K. Ure

Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikkje kjent, men ifølgje NIB ligg eigedomen på fjellgrunn. Ved visuell inspeksjon vart det ikkje registrert vesentlege feil eller manglar på grunnmuren, som framstår i normal stand sett i høve til alder. Grunnmuren er utvendig pussa, men ikkje isolert. Rekvirent har opplyst at det vart utført tiltak sommaren 2025 for å betre dreneringa, då det tidvis sig inn vatn ved store nedbørsmengder. På synfaringsdagen vart det registrert noko tilsig av fukt i kjellaren, noko som er naturleg når bygget er fundamenterert på fjellgrunn. Det er observert tilstrekkeleg med ventilar i kjellaren som bidreg til god luftutskifting og reduserer faren for fuktskadar. Sjå elles punkt 1.2 i denne rapporten for nærare utgreiing om krypkjellar.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Krypekjellar er etablert med berg og stadlege massar i grunnen. Ved kontroll vart det ikkje registrert fuktskadar, mugg, sopp eller råte i konstruksjonen. Det er lagt asfaltplater mot bjelkelaget som fungerer som fuktsperre og hindrar fuktvandring opp mot 1. etasje. Det vart registrert noko fukttilsig i grunnen, noko som er naturleg då bygget truleg står på fjell. Overflatevatn og tilsig fylgjer konturane i fjellet og trekkjer inn i kjellaren. Det er etablert åtte friskluftsventilar i krypekjellaren, noko som gir tilstrekkeleg utlufting etter dagens anbefalingar. Det er likevel ikkje lagt plast mot grunnen for å hindre avdunsting frå massane, og dette kunne ha redusert fuktbelastninga ytterlegare.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall vekk frå grunnmur, med mindre det er etablert andre tiltak for å leie bort overflatevatn. For å oppnå god drenering bør terrenget ha eit fall på minst 1:50 over ein avstand på minimum 3 meter frå vegglivet, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Terrengt rundt bustaden er tilpassa så godt som mogleg, men fjell i grunnen fører til at vatn naturleg leiar seg inn mot bygningskroppen. Dette aukar risikoen for fuktpåverknad på grunnmuren. Eit aktuelt tiltak for å redusere dette er etablering av avskjerande grøfter i fjellet, slik at tilsiget i større grad blir leidd bort frå bygningen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Konstruksjonen er kledd med både ståande og liggande trekledning, noko som avgrensar moglegheita for å kontrollere veggstrukturen bak kledninga. Veggane er inspisert visuelt både utvendig og innvendig, utan registrerte svei eller svankar utover det som kan reknast som normalt. Skjulte feil kan likevel ikkje utelukkast, særleg i rammeverket nedst mot grunnmuren, der vatn og fukt kan trenge inn via overgangar rundt vindaug og dører. Slike forhold kan ikkje avdekkast utan destruktive undersøkingar. Ytterkledninga er kontrollert visuelt og ved stikktaking på særleg utsette stader, som nedkant på kledning og rundt vindaug. Det vart ikkje registrert vesentlege avvik ved synfaringa. Treverk som over tid er eksponert for sol, regn og vind vil likevel bli påverka av naturleg slitasje, og jamnleg vedlikehald som vask, måling og punktvis utskifting er nødvendig for å oppretthalde kvalitet og levetid. Lufting bak kledninga er vurdert ut frå tilførsel av luft i nedkant. Det er registrert noko lufttilførsel mellom overliggjar og underliggjar på kledninga, men dette kan innebere noko redusert ventilasjon. Ingen direkte skadar som følgje av manglande lufting er registrert. Potensielle konsekvensar av redusert ventilasjon kan likevel vere kondens, råte eller manglande avdrenering av fukt bak kledninga. Museband er observert i nedkant av kledninga, noko som reduserer risiko for gnagarar i konstruksjonen. Det er likevel registrert ekskrement frå mus på kneloft ved hems, samt ekskrement som kan stamme frå mink. Dette indikerer at gnagarar eller smådyr kan ha hatt tilgang til delar av konstruksjonen. Regelmessig kontroll og tetting av eventuelle opningar vert difor anbefalt. Sjå punkt 5.1 for utgreiing ang. aktivitet frå gnagere.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauga i bustaden er i hovudsak av typen uisolerte kopla glas, truleg frå byggeår. På vest-vendt fasade og på eitt vindaug mot sør er det montert 2-lags isolerglas med produksjonsår 2011. Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter på synfaringsdagen, men dette kan ikkje utelukkast, då slike forhold ofte kjem til syne ved andre årstider eller under endra værforhold. Utvendig er vindauga belista med trevirke og med vannstokk, men det er registrert at vannstokkar er monterte utan blikkbeslag. Dette kan auke risikoen for fuktinntrenging i treverket og på sikt forkorte levetida. Per synfaring er det ikkje registrert fukt eller råteskadar, noko som kan ha samanheng med at takutsikk skjermar delar av fasaden mot ver og vind.

Ytterdører er av typen isolert to-delt dør. Ved visuell kontroll vart det registrert noko lysinslepp rundt pakninga når dørene er lukka, truleg som følgje av sig i dørene kombinert med type dør. Utvendig er dører noko slitte, med registrert malingflass og tørrsprekker, særleg på ytterdøra som ikkje står under tak. Vindaug og dører er funksjonstesta, og det vart ikkje registrert større avvik, men noko sig i ytterdør vart observert. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid er jamnleg vedlikehald som maling, smøring, vask og justering nødvendig. Pakningar i eldre vindauger og dører viser aldringsteikn, noko som reduserer tettheit og isolasjonsevne.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1 vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna. Avstanden frå terreng til tak gjer inspeksjon utfordrande, og tilkomsten for visuell kontroll er begrensa. Dette kan medføre at skjulte skadar eller svake punkt er vanskelege å avdekke. Vurderinga av tilstandsgrad er difor basert på takets alder, tilgjengelege kontrollpunkt og opplysningar frå heimelshavar. Ved visuell kontroll vart det ikkje registrert konkrete feil eller manglar på konstruksjonen. Samstundes er det viktig å merke seg at bustaden er oppført i ei tid der materialkvalitet, byggeskikk og utføring skil seg frå dagens krav og standardar. Noko ujamnheit i overflate og avvik frå dagens utføringspraksis må difor reknast med. Totalt sett framstår takkonstruksjonen i normal stand sett i lys av alder.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar er ikkje utført, og vurderinga av tilstandsgrad baserer seg difor på alder, synlege avvik og takstmannens faglege vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er i hovudsak kontrollert frå bakkeplan og ved innvendige undersøkingar, medan yttertaket berre er delvis kontrollert frå utsida. Avvik utover denne beskrivinga kan difor førekome.

Taktekkinga er oppført med trebord, truleg med asfaltpapp som tett undertak. Det er registrert pågåande råteskader i nokre av takborda. Lufting er registrert både på kneloft og på kaldtloft i tilbygget, via raftepapp lagt mellom taksperre ved takfoten. Det er ikkje observert tydelege teikn til svekka lufting. Ved inspeksjon på sørvendt kneloft på hems er det registrert gjennomføring for avløpslufting. Undertaket syner noko misfarging, og fuktmåling viste lett forhøgde fuktverdiar. Ved ytterlegare kontroll frå utsida vart det avdekt svekking i tetting rundt gjennomføringa for avløpsrøyret. Silikon og mansjett er prega av tørrsprekker, og mindre hol er registrert i tettinga. Sjå eigenerklæring der rekvirent opplyser og om rennemerker på skorstein. Fuktsøk rundt skorstein avdekka ingen fukt på synfaringsdagen. Utfør tiltak ved behov.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
5. Loft	
TG 2	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskader vert kommentert. Basert på erfaring kan fuktigheit trengje inn under visse årstider og varierende værforhold. Slagregn, kombinert med vind, kan auke risikoen for lekkasjar og eksponera svake punkt i takkonstruksjonen. Det vert difor generelt anbefalt å utføre regelmessig kontroll av innvendige overflater, samt kaldtloft og kryperom. Dette gjer det mogleg å oppdage eventuelle avvik på eit tidleg stadium, slik at nødvendige tiltak kan iverksetjast før det oppstår skade. Det er opplyst at loftkonstruksjonen er frå byggeår og 2011 på tilbygg. Kaldtloftet over tilbygget framstår i normal stand sett i forhold til alder. Ved inspeksjon av kneloft ved hems er det, som omtalt i føregåande punkt, registrert fukt rundt gjennomføringa for avløpslufting. Dette medfører ein risiko for utvikling av mugg- og råteskadar dersom lekkasjane ikkje vert utbetra. Det er observert ekskrement frå gnagarar på kneloft ved hems.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Balkongen er oppført med tradisjonelt bjelkelag, forankra i kantbjelke mot grunnmur og understøtta av søyler med dragarar under plattingen. Ved kontroll er det ikkje registrert vesentlege avvik i konstruksjonen. Overflata på dekket framstår som ubehandla, men utan synlege skadar utover det som må reknast som normalt. Noko tørrsprekker er registrert, og dette vurderast som vanleg aldring av materialet. Jamnleg vedlikehald med vask, behandling/måling og eventuelle utskiftingar ved behov vil bidra til å forlenge levetida.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad v/ entre	
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling
Trepanel i himling og fliser på vegg. Overflatene framstår i normal stand sett i forhold til alder, utan registrerte skadar utover normal slitasje. Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk via opning av vindauge. Ei slik løysing kan fungere tilfredsstillande i ein fritidsbustad med sporadisk bruk, men gir ikkje same tryggleik for stabil luftutskifting som mekanisk ventilasjon. Det er anbefalt å vurdere etablering av mekanisk avtrekk for å sikre betre fjerning av fukt og forureining frå innelufta, særleg ved meir intensiv bruk.	
Merknader:	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Golv er belagt med fliser, og overflatene framstår i normal stand sett i forhold til alder. Ved kontroll av fall mot sluk er det registrert noko fall, men ikkje tilstrekkeleg i høve til krava på oppføringstidspunktet. Dette kan gje risiko for at vatn blir ståande på golvet i periodar. Oppkant på membran ved dørterskel har ikkje latt seg kontrollere, og tilstanden er uviss.	
Merknader:	
TG 1	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Badet er oppført i 2011. Det er antatt at det er etablert membran under flisene i samsvar med gjeldande krav på oppføringstidspunktet. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Membranen har no ein alder på ca. 14 år, og nærmar seg anbefalt brukstid før eventuell utskifting. Over tid vil membranar gradvis brytast ned og kunne verta porøse, noko som gjer dei meir sårbare for sprekkdanning ved bevegelсар i konstruksjonen eller grunnen. Det er utført hullboring frå tilstøytande rom inn mot dusjsone, med påfølgjande fuktmåling. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringstidspunktet. Membranen syner ingen teikn til svikt no, men sidan den nærmar seg anbefalt levetid bør ein rekne med at behov for oppgradering kan kome på sikt.	
Merknader:	
©mstr.no	12/17

EIERSKIFTERAPPORT™	
7.2 Bad v/gang	
TG 2	7.2.1 Overflate vegger og himling
Badet er oppført med trepanel i tak og på veggar. Overflatene framstår i normal stand sett opp mot alder, utan synlege skadar på synfaringstidspunktet. Treverk i våtrom krev særleg oppfølging for å hindre fuktopptak, og ein viser til nærare utgreiing i punkt 7.2.3 om bruk av trepanel i våtsone. Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk via opning av vindauge. Ei slik løysing kan fungere tilfredsstillande i ein fritidsbustad med sporadisk bruk, men gir ikkje same tryggleik for stabil luftutskifting som mekanisk ventilasjon. Det er anbefalt å vurdere etablering av mekanisk avtrekk for å sikre betre fjerning av fukt og forureining frå innelufta, særleg ved meir intensiv bruk.	
Merknader:	
TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Golv er belagt med skiferfliser, og overflatene framstår i normal stand sett i forhold til alder. Fliser har naturlege ujamnheitar i seg og opplevast røffe. Ved kontroll av fall mot sluk er det registrert noko fall, men generelt ujamnt og manglande fall. Dette kan gje risiko for at vatn blir ståande på golvet i periodar. Oppkant på membran ved dørterskel har ikkje latt seg kontrollere, og tilstanden er uviss.	
Merknader:	
TG 2	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Badet er oppført med fliser på gulv, men membran er ikkje dokumentert. Ved kontroll i sluk vart det ikkje registrert synleg membran, noko som gjer oppbygginga usikker. Veggar er kledd med trepanel, som ikkje er eit godkjent produkt i våtsoner etter dagens krav. Pr. dags dato er det installert dusjkabinett, noko som reduserer risikoen for direkte vannsøl på veggar og gulv. Det må gjerast merksam på at bruk av dusjkabinett er eit minimumstiltak for vidare forsvarleg bruk av dusjen.	
Hullboring er ikkje utført, då vannsøl på veggar og gulv ikkje er til stades ved bruk av kabinett. Eventuelle fuktskadar kan likevel oppstå dersom kabinettet fjernast eller lekkasjar oppstår.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 1	8.1 Kjøkken
Kjøkkenet er frå byggeår, med sporadiske oppgraderingar av innreiing og kvitevarer gjennom åra. Innreiinga har profilerte frontar og heiltre benkeplate, med både over- og underskap med skuffer og skap. Vanntilførsel og avløp er opplyst å vere frå byggeåret. Kvitevarene er frittstående og vart ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilatoren over koketoppen er av typen med direkte avtrekk til friluft. Enkel vask med eitt-greps blandebatteri, der både trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande. Det vart ikkje registrert lekkasje i vannlåsen, men jamnleg kontroll anbefalast som ein del av normalt vedlikehald. Det er gjennomført fuktmåling på golvet i utsette område, utan påviste forhøgde verdiar på synfaringsdagen. Noko misfarging på gulv ved oppvaskmaskin er observert, truleg som følgje av tidlegare lekkasje. Samla sett framstår kjøkkenet i normal stand sett i forhold til alder, med naturleg slitasje og teikn på normal bruk over tid.	
Merknader:	
©mstr.no	13/17

EIERSKIFTERAPPORT™	
9. Rom under terreng	
9.1 Kjellar	
Ingen	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Kjellar er vurdert i punkt 1.2 "krypekjellar"	
Merknader:	
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
Kjellar er vurdert i punkt 1.2 "krypekjellar"	
Merknader:	
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Kjellar er vurdert i punkt 1.2 "krypekjellar"	
Merknader:	
10. VVS	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vanntilførsel Rekvirent opplyser at eigedomen har borehol som kilde for vassforsyning, og at det sommaren 2025 vart installert reinseanlegg for vatnet. Tekniske installasjonar er plassert i teknisk rom i kjellar. Desse er ikkje nærare undersøkt av underteikna utover visuell kontroll. Tilførsel av vatn til bustaden skjer via plast røyr-i-røyr-system. Ved synfaring er det ikkje registrert lekkasjar eller andre synlege avvik.	
Avløp Eigedomen har spreiegrøft som er godkjent for utslepp av gråvatn. Det er installert to toalett: eitt av typen snurredass med tank plassert i teknisk rom i kjellar, samt eitt vakuumtoalett som er tilknytt septiktank. Tilstand og behov for tømming av både snurredass og septiktank er ukjent for underteikna. Anlegget framstår elles i grei stand på synfaringstidspunktet, og det er ikkje opplyst om feil eller manglar frå rekvirent.	
Merknader:	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Det er installert varmtvassberedar av typen OSO Basix, med eit volum på 167 liter og effekt på 2 kW. Beredaren er produsert i 2020, og framstår ut frå alder å vere relativt ny. Ved synfaring vart det ikkje registrert lekkasjar eller synlege skadar på beredaren eller tilkoplingane. Beredaren står oppstilt utan synlege feil, og det er ikkje registrert avvik i tilstanden på synfaringstidspunktet. Rom i kjellar har ikkje sluk, men ved eventuell lekkasje vil lekkasjevatt renne ut i grunnen. Normalt vedlikehald, inkludert årleg kontroll av sikkerheitsventil, bør følgjast for å oppretthalde trygg drift og levetid.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
©mstr.no	14/17

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Bustaden har lite ventilasjon, då einaste ventilasjon som vart registrert er ventilator på kjøkken, som er sporadisk i bruk. Alternativ ventilasjon skjer ved åpning av vindauge. Løysinga er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som kan gjere det meir utfordrande å sikre tilstrekkeleg luftutskifting. Tilførsel av frisk luft er særleg viktig i våtrom og på kjøkken for å sikre god luftkvalitet og fjerning av fuktig luft. For at eit mekanisk avtrekk skal fungere optimalt, må det òg vere tilfredsstillande tilførsel av ny luft inn i bustaden.	
Merknader:	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafør elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.	
Elektrisk anlegg med opprinnelse frå byggeår. Nye ledningar og stikk ved tilbygg i 2011. El. Anlegg: Sikringskap i skap i bod er visuelt kontrollert. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.	
Det er opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget var i 2019, utført av Vangen Elektriske. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll). Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt og på utført arbeid i 2011. Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.	
Merknader:	
©mstr.no	15/17

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER:
Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."
TG2 – Merknad/moderat avvik
TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka komfort eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.
TG3 – vesentleg avvik/alvorleg tilstand
TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

BRANN:
Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varslng om brann.
Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Fuktilsig frå grunnen kombinert med manglande plastdekke kan føre til vedvarande avdunsting og høgare fuktbelastning i krypekjellaren. Konsekvensen av dette er auka risiko for mugg- og råteutvikling over tid, med påfølgjande skadar på trekonstruksjonar og forverra inneklima. Regelmessig tilsyn og vurdering av tiltak som plastdekke på grunnen kan redusere denne risikoen.
1.3	Terrengforhold
	Motfall og tilsig frå fjellgrunn kan føre til at grunnmuren over tid blir utsett for vedvarande fuktbelastning. Konsekvensen kan vere fuktskadar i mur og kjellarrom, med påfølgjande risiko for mugg, råte og svekka inneklima. Manglande tiltak kan òg forkorte levetida på konstruksjonen og medføre kostbare utbetringar dersom problema aukar.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Eldre vindauge og dører har lågare isolasjonsevne og kan medføre varmetap, trekk og redusert komfort. Manglande beslag på vannstokkar aukar risiko for fuktskadar i treverket, som på sikt kan gi råte og behov for utskifting. Slitasje på pakningar og sig i dører kan forsterke desse problema og gi kortare levetid dersom vedlikehald ikkje vert utført. Dette kan resultere i både auka energikostnader og framtidige kostnader knytt til utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Svekt tetting rundt gjennomføring aukar risikoen for vasslekkasjar, særleg ved kraftig regn eller snøsmelting. Over tid kan dette føre til fuktoppsamling i undertaket og vidare skade på trekonstruksjonar, med risiko for råte, svekka bereevne og dårlegare inneklima. Den observerte misfarginga i undertaket kan vere tidlege teikn på lekkasjeutvikling, og dersom tilstanden ikkje blir utbetra kan skadeomfanget auke og medføre kostbare reparasjonar. Regelmessig vedlikehald og utbetring av tetting rundt gjennomføringar er difor nødvendig.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fukt rundt gjennomføringa kan over tid svekke konstruksjonen og gi meir omfattande reparasjonsbehov. Ekskrement frå gnagarar er observert i kneloft ved hems. Tiltak for å sikre mot gnagarar bør vurderast.
7.1.1	Bad v/ entre Overflate vegger og himling
	Naturleg ventilasjon gir avhengigheit til vêrforhold og brukarvanar, noko som kan resultere i periodar med dårleg luftkvalitet og høgare fuktbelastning. Over tid aukar dette risikoen for kondens og fuktrelaterte skadar, særleg i våtrom. Manglande ventilasjon kan òg påverke komfortnivået negativt og forkorte levetida på overflater og materialar.
7.1.2	Bad v/ entre Overflate gulv
	Mangelfullt fall kan føre til at vatn ikkje vert effektivt leia bort, noko som aukar risikoen for vassansamlingar og fuktbelastning på fuger og underliggende konstruksjonar. Dersom oppkant ved terskel ikkje er tilfredsstillande, kan det medføre lekkasjar til tilstøytande rom. Ytterste konsekvens kan vere behov for utbetring eller fuktskadar som påverkar golvet si levetid.
7.2.1	Bad v/gang Overflate vegger og himling
	Naturleg ventilasjon gir avhengigheit til vêrforhold og brukarvanar, noko som kan resultere i periodar med dårleg luftkvalitet og høgare fuktbelastning. Over tid aukar dette risikoen for kondens og fuktrelaterte skadar, særleg i våtrom. Manglande ventilasjon kan òg påverke komfortnivået negativt og forkorte levetida på overflater og materialar.
7.2.2	Bad v/gang Overflate gulv
	Mangelfullt fall kan føre til at vatn ikkje vert effektivt leia bort, noko som aukar risikoen for vannansamlingar og fuktbelastning på fuger og underliggende konstruksjonar. Dersom oppkant ved terskel ikkje er tilfredsstillande, kan det medføre lekkasjar til tilstøytande rom. Ytterste konsekvens kan vere behov for utbetring eller fuktskadar som påverkar golvet si levetid.
7.2.3	Bad v/gang Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglande dokumentert membran og bruk av trepanel i våtsone inneber ein auka risiko for fuktopptak og påfølgjande skadar dersom rommet utsetjast for vannsøl. Ytterste konsekvens kan vere råte- eller muggdanning i veggkonstruksjonar og svekking av materialar, noko som vil kunne krevje omfattande reparasjonar eller totalrehabilitering av badet. Dusjkabinettet fungerer i dag som eit risikoreduserande tiltak, men bør oppretthaldast eller erstattast med tilsvarande løysing dersom ein ønskjer å forlenge levetida på rommet utan store inngrep.
10.5	Ventilasjon
	Begrensa ventilasjon kan over tid føre til dårlegare luftkvalitet, opphoping av fukt og i ytterste konsekvens auka risiko for kondens og fuktrelaterte skadar, særleg i våtrom og kjøkken. Dette kan også påverke inneklimaet negativt og gjere bustaden mindre energieffektiv.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250053

Selger 1 navn

Steinar Rygg

Selger 2 navn

Linda Hjeltnes

Gateadresse

Sandfjellsvegen 128

Poststed

VOSS

Postnr

5708

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

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalendr.

6605427

Document reference: 1507250053

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

Initialer selger: SR, LH

1

- 2

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

Svar

Nei
- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert reinseanlegg for vatn

Arbeid utført av

Comfort Helge Nikolaisen A/S
- 5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vore noko utfordring med dreneringa frå blindkjellar, men dette er blitt utbetra sommar 2025. Det oppstår kun ved intens regnver.
- 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

Beskrivelse

Sprekk i element i klebersteinsovn, sprukket element kan skiftes om nødvendig. Noko renne langs pipe - kjem sannsynlegvis av slagregn og snø som har treng inn under pipehatt. Dette har tidlegare eigar opplyst, men har ikkje vore utfordringar for oss. Ildsted og pipe fungerer godt.
- 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

Beskrivelse

Kontroll av det elektriske anlegget i 2019 av Vangen elektriske.
- 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

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: SR, LH

2

Document reference: 1507250053

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad, inngangsparti og bod i 2011. Det er utført av Knut Berge (aut murmester), byggmester Jan Standnes og Elektomiljø AS

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Voss herad

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: 1507250053

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1507250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Rygg	a14064ce2e69a0fb50792f869f77cf6a4219f400	31.07.2025 09:17:52 UTC	Signer authenticated by One time code

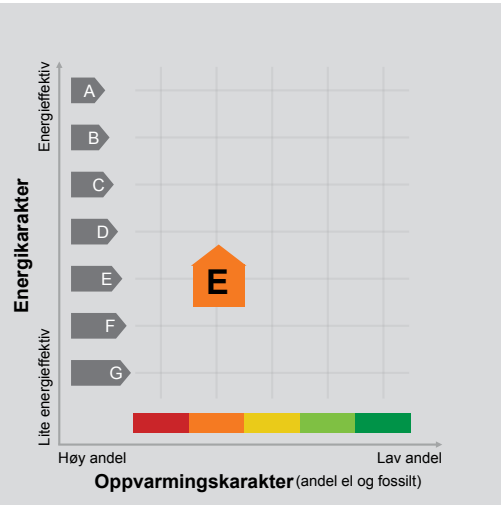
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Hjeltnes	6ad61565d9df2af30cdf27deb207b45da81a6b74	31.07.2025 10:06:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250053

ENERGIATTEST



Adresse	Sandfjellsvegen 128
Postnummer	5708
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	244
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	18914654
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149771
Dato	31.07.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

- 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/developper>

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

- Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av automatikk på utelys
 - Vask med fulle maskinar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med
- Vel kvitevarer med lågt forbruk
 - Bruk varmtvann fornuftig

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggjeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindaug:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

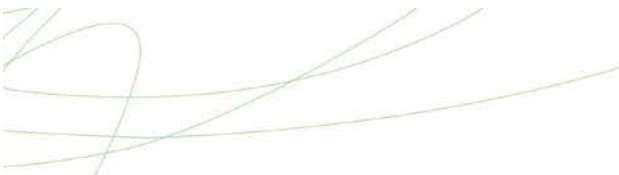
Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (fotskrifta bygningar).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (fotskrifta bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 3: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 6: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 8: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l.skål avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal kopl原因st til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeopressane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 12: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følge med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 15: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarma rom

Ein isolerer ein innervegg mot eit uoppvarma rom i bustaden.

Tiltak 17: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenking av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Vedtekter for Sandfjellet Vel

Vedtekter for Sandfjellets Vel

Endret: 2002

§ 1 Sandfjellets Vel har til formål å fremme og verne om medlemmenes rettigheter og deres felles interesser. Vellet er upolitisk.

§ 2 Vellet skal virke for hytteeiere i Sandfjellet hytteområde med tilhørende fellesanlegg.

§ 3 Plikt til medlemskap har hytteeierne innenfor felt A og B. Eiere av hytter i området utenfor feltet har rett til medlemskap i velforreningen. Årskontingent fastsettes av årsmøtet. Medlemsåret er kalenderåret. Ved for sen betaling påløper rente tilsvarende den til en hver tid gjeldende morarente.

§ 4 Vellet ledes av et styre på 5 medlemmer og 2 varemedlemmer. Av og innen styre velges formann. Formannen fungerer for 1 år, de øvrige medlemmer har en funksjon på 2 år. Formannen kan gjenvelges 3 ganger, øvrige styremedlemmer 2 ganger.

§ 5 Årsmøte avholdes innen utgangen av mars måned. Det berammes av styret og innkalles ved sirkulære til medlemmene med minst 3 ukers varsel. Sammen med innkallelsen skal sendes revidert regnskap samt redegjørelse for de saker som faller inn under punktene f og g (se nedenfor). Saker som medlemmene ønsker å fremme må være styret i hende 14 dager før årsmøtet skal holdes. Årsmøte behandler:

Valg av møteleder og referent og 2 medlemmer til å underskrive årsmøteprotokollen.

a. Styrets beretning om det forløpne år.

b. Årsregnskap/revisors beretning.

c. Valg:

a. Valg av styremedlemmer

b. Valg av revisor

d. Fastsettelse/endring av kontingenten.

e. Øvrige saker.

f. Saker fra medlemmene i henhold til §5.

g. Eventuelt.

Ved avstemming har hvert medlem 1 stemme. Skriftlig fullmakt kan gis, men 1 medlem kan ha maksimalt 3 stemmer. Utgående styremedlemmer er valgkomite for neste årsmøte. Alle saker avgjøres ved alminnelig flertall blant møtende medlemmer, med mindre annet er bestemt. (jfr. §7 og §8). Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Årsmøteprotokollen underskrives av møteleder og 2 medlemmer valgt på årsmøtet. Utskrift av protokollen sendes samtlige medlemmer.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret finner det nødvendig, eller når 1/3 av medlemmene forlanger dette. Ekstraordinært årsmøte innkalles med minst 8 dagers varsel.

§ 7 Vedtektsendringer kan kun skje på årsmøtet og krever 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 8 Vellets oppløsning kan kun skje ved beslutning på ekstraordinært årsmøte. Fremleggelse av ekstraordinært årsmøte krever at forslaget om oppløsning har blitt vedtatt på ordinært årsmøte med 2/3 flertall.
Det ekstraordinære årsmøtet treffer bestemmelse om anvendelse av Vellets midler til allment beste for hytteeierne på Sandfjellet.

Disse vedtektene er vedtatt på årsmøte den 13.03.2002.

Referat fra årsmøte i Sandfjellet vel, 27.03.2025

Til stede, 16 medlemmer:

Alf-Inge Nyland	Helene Thorbjørnsen	Ole Arntzen
Carl Endre Espeland	Harald Nordeide	Tyra Hesseberg
Egil Hansen	Kjell Harald Endresen	Øyvind Øvrebotten
Frode Tveit	Kjell-Rune Nilssen	Ørjan Gjervik
Inger Graves	Linda Gjerde	
Jørgen Hirth	Lise Møllevik	

- I. Valg av møteleder og referent:
Møteleder: Inger Graves, referent: Ole Arntzen
- II. Valg av to medlemmer til å underskrive referat fra årsmøtet: Ørjan Gjervik & Kari Lund Tveit
- III. Godkjenning av innkalling og saksliste: Godkjent
- IV. Inger Graves gikk gjennom styrets årsberetning
- V. Årsmøtet godkjente årsregnskapet for 2024
- VI. Fastsettelse av medlemskontingent: Vi beholder kontingenten uendret. 7250,- fordelt på to fakturaer.
- VII. Budsjett 2025: Forslag til budsjett ble godkjent.
- VIII. Valg av tre styremedlemmer:
Håkon Søgner – Gjenvallgt
Johannes Øydvin – Nytt styremedlem

Valgkomiteen hadde ikke funnet et 3. styremedlem. Styret fikk mandat til å oppnevne det siste styremedlemmet.
- IX. Valg av valgkomite: Ole Arntzen og Carl Endre Espeland ble valgt til valgkomite
- X. Diskusjon etter årsmøtet:
Det ble stilt spørsmål omkring parkering mellom de 4 etablerte parkeringsplassene. Reguleringsplanen er tydelig på at det ikke skal parkeres utenom de etablerte plassene. De andre lommene er møteplasser.

Kjøring i Brattebakken. Det er for tiden bløtt i bakken. Vi henstiller til alle å vente med å kjøre opp Brattebakken til det blir gitt beskjed om at veien er kjørbær. Videre, hvis man skal opp med tilhenger, så må det skje med firehjulstrekk. Ta kontakt med grunneier Erik Lunde hvis man har behov for hjelp med transport opp Brattebakken.


Ørjan Gjervik


Kari Lund Tveit

Sandfjellet Vel Årsmøte 2025

Torsdag 27. mars 2025 kl. 19:30

Elektronisk møte - Elektronisk innkalling kommer

Agenda

- I. Valg av møteleder og referent
- II. Valg av to medlemmer til å underskrive referatet fra årsmøtet
- III. Godkjenning av innkalling og saksliste
- IV. Styrets Årsberetning
- V. Årsregnskap 2024
- VI. Fastsettelse av medlemskontingent
- VII. Budsjett 2025
- VIII. Valg av styremedlemmer



Sak IV: Styrets Årsberetning

Styret har i 2024 bestått av Ole Arntzen, Alf-Inge Nyland, Håkon Søgner, Caritha Sigvarthsen og Inger M. Graves, Sistnevnte er styreleder.

Vi har gjennomført 4 styremøter og hovedsakene styret har jobbet med i 2024 har vært følgende:

- Planlegging og gjennomføring av dugnad
- Koordinering av oppgradering vei og vedlikehold
- Utredning av gjengrodde vann
- Sosiale arrangement
- Informasjonsflyt
- Forberede årsmøte med regnskap og budsjett



Medlemstall

Medlemstall for 2024 var 102 hytter.

Dugnad

Dugnaden ble gjennomført i striregn. Men det stoppet ikke medlemmene fra å møte opp og bidra i hopetall. Der ble gravd grøfter og ryddet langs stier for å gjøre området mer tilgjengelig. Badebrygger ble tatt opp for vinteren og mange bidro også med kaker og kaffe. Laget hadde en hyggelig, sosial stund på parkeringsplassen der vi også møtte noen av de nye hytteeierne som har kjøpt hytte på Sandfjellet siste året.



Andre Arrangementer

Skibaluba ble gjennomført i forbindelse med vinterferie, og også i år var det et populært arrangement for store og små. Alle slags utstyr ble benyttet til nedrenn, og på bunnen av bakken ventet pølser, brus, kaker og kaffe. Tusen takk til arrangementskomiteen bestående av Arild, Elin, Siren og Bjørn med god hjelp fra Erik og hans folk.



Påskerenn ble også i år arrangert på påskeaften, denne gang med MGP tema, og glitter og stas. De sportslige prestasjonene var også i år av ypperste klasse i alle klasser og familien Eek tok gull i den prestisjetunge 13-99 års klassen. Spennende fortsettelse på sagaen om hvilken familie som er raskest i sporet følger i 2025.

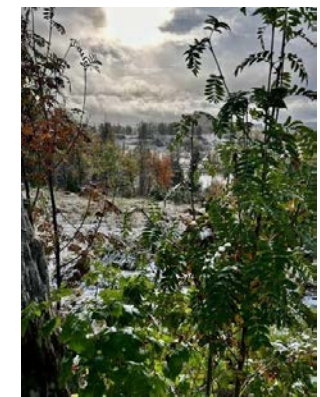


Andre saker

Etter innspill fra årsmøte, har styret også sett på hvordan en kan jobbe med gjengrodde vann på en hensiktsmessig måte. Vi har kalt inn lokale eksperter, men dessverre har dette har vi ikke fått implementert noen tiltak i 2024. Vi fortsetter å se på dette i 2025.

Veien ble oppgradert i 2025, og Erik jobbet med veistykket fra parkeringsplass 3 til 4. Da der plutselig oppstod et stort synkehull i veien, ble dette også raskt reparert. Arbeidet med vei og parkeringsplass forsetter i 2025.

Styringsenheten til bommen er koblet til mobilnettet med 2G-teknologi. Norske myndigheter hadde vedtatt at 2G-nettet skulle stenges ved utgangen av 2025. Dermed så det ut til at vi måtte få ny styringsenhet i løpet av året. Sist høst ble stengningen utsatt med to år. Det gir oss forlenget frist til utgangen av 2027 før vi må ha ny styringsenhet. Mest sannsynlig må hele bommen skiftes ut. Styret må ta innkjøp av ny bom inn på budsjettet for 2026 eller 2027.



Også i år har vi benyttet Facebook flittig til å dele opplevelser og informasjon med hverandre. Det er inspirerende å se turer gjennomført i området, og flotte bilder av vill natur og dyreliv. Dette binder oss sammen, og minner oss om hvorfor Sandfjellet er oss så kjær.



I 2024 hadde vi høyere inntekter fra kontingent ettersom vi økte kontingenten med 250 kr i 2024. Også i 2024 fikk vi momskompensasjon på i overkant av 53.000 kr.

På utgiftssiden, ble brøyting som forventet noe dyrere, mens strøing og kostnader med singel er noe redusert. Totalt ble økningen på ca 30.000 kr som forventet. Der var også økninger på regnskapstjenester til Voss Regnskap, der overgang til nytt regnskapssystem og nye rutiner førte til i overkant av 8000kr i høyere utgifter.

Rapporten er utarbeida på bakgrunn av mottatt og godkjente bilag for perioden, samt kontoutskrift frå Vekselbanken.

Driftskostnadane har auka med 62.822,- sidan 2024. Dette skuldast hovudsakleg brøyting og vedlikehald veg. Velforeninga endar med eit overskot på kr 39.406 i 2024 som blir tilført eigenkapitalen.

Velforeninga har pr 31.12.2024 opne kundefordringar på kr 27.188
Dette gjeld ubetalte kontingent for 2024. Pr 03.03.25 er 14.500 av disse betalt,
og det står igjen kr 12.688.

Velforeninga har pr 31.12.2024 kr 354.494 i bank.

Voss, 03.03.2025

Åshild Kvarekvål
Åshild Kvarekvål
Statsautorisert rekneskapsfører
Voss Rekneskap AS
Tlf. 542 542 - 5703 Voss
Org.nr. 999 102 891 MVA

82

Sak VI: Fastsette medlemskontingent

Det foreslås å beholde medlemskontingenten som før på kr 7250kr fordelt på to faktura. Styret anser at vi har god kontroll på kostnader og har tilstrekkelig buffer til å kunne dekke eventuelle uforutsette utgifter.

Forslag: Årsmøtet godkjenner kontingenten som uendret.

Sak VII: Budsjett 2025

Styret ønsker å fortsette oppgradering av vei og parkeringsplass i en moderat takt i 2025. Det blir avsatt 50.000kr ekstra for dette i årets budsjett, og en vil gjøre en lignende operasjon som i 2024 på høsten. Parkeringsplassen er et gjørmehull og gror også igjen, og blir et av områdene en må legge innsats for å sikre bedre parkeringsmuligheter også når mildværet kommer på vårparten.

Forslag: Årsmøtet godkjenner budsjett for 2025.

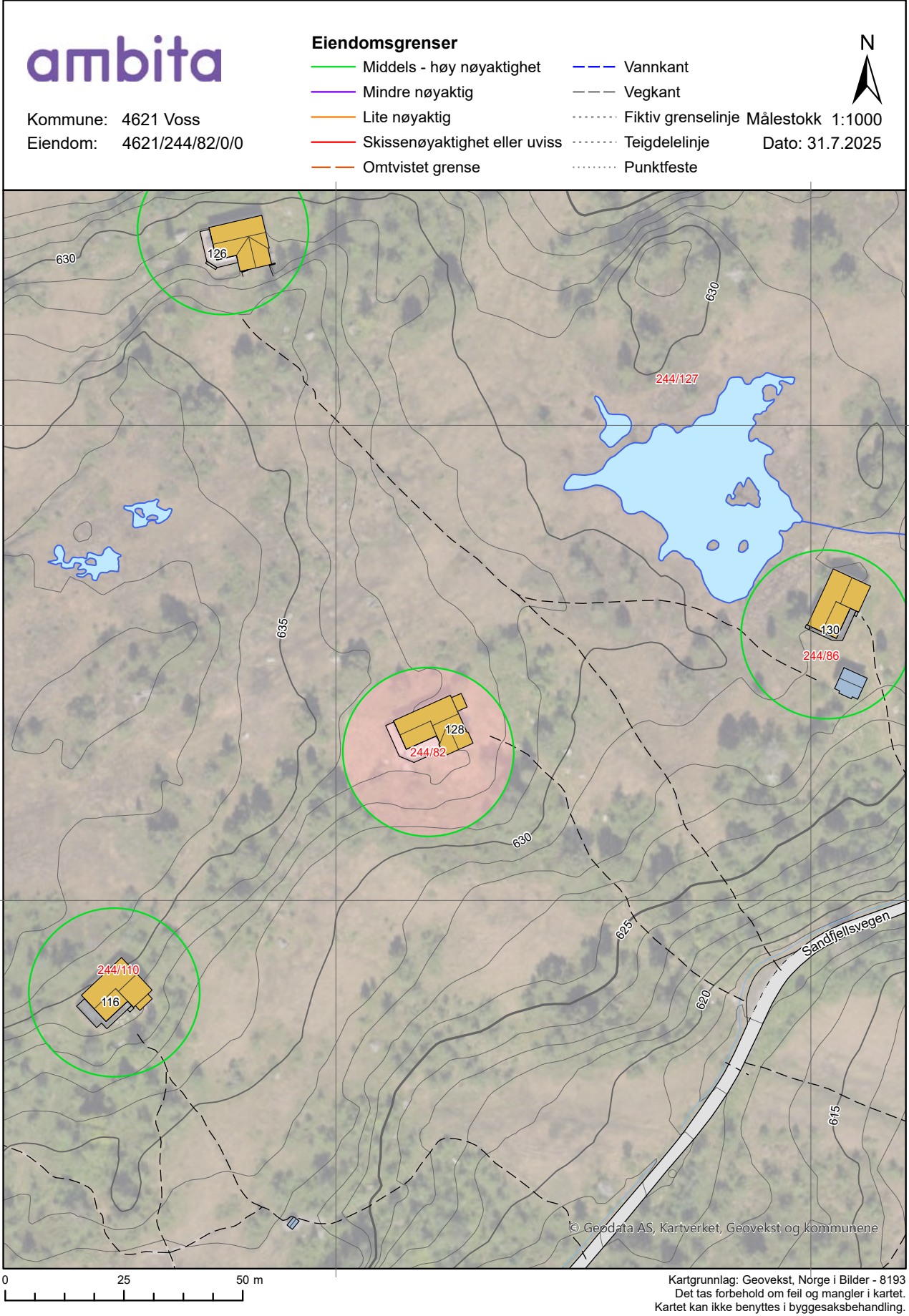
Budsjett og Resultat Sandfjellet Vel	
Antall medlemmer	102
Driftsinntekter Summene er inkl m va	Budsjett 2025
Kontingent	739 500
Momskompensasjon	55 000
Sum driftsinntekter:	794 500
Driftskostnader	
Sporing med trakkemaskin	240 975
Brøyting og strøing, årsavtale	318 750
Veggrus / strøsingel / gjerde/ bom / fe	10 000
Vedlikehold vei (sommer), årsavtale	35 000
Inflasjonsjustering avtale med Lunde	5 000
Oppgradering vei, inkl.fundament bo	50 000
Strømutgifter belysning	7 000
Telefon (bom)	1 000
Regnskap/sekretær	28 000
Lisens regnskapsprogram	5 500
Kontorutgifter, rekvisita	-
Årsmøte	-
Skibaluba / påskerenn	23 000
Ny el.bom , el.arbeid	5 000
Utstyr: lysstolpe	30 000
Uforutsett	20 000
Sum driftskostnader:	779 225
Driftsresultat:	15 275
Finansinntekter og -kostnader	
Renteinntekter	5 000
Renteutgifter - kostnad	
Årsresultat	20 275

Sak VIII: Nytt Styre

3 styremedlemmer er på valg i 2025: Håkon Søgner, Ole Arntzen og Caritha Sigvarthsen. Av disse stiller Håkon seg til disposisjon en periode til, mens Ole og Caritha har bedt om avløsning

Valgkomiteen er Carl Endre Espeland og Kristin Hatlen Saugestad og disse vil komme med forslag til nye kandidater innen årsmøtet.





Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/244/82/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

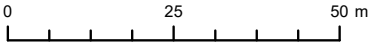
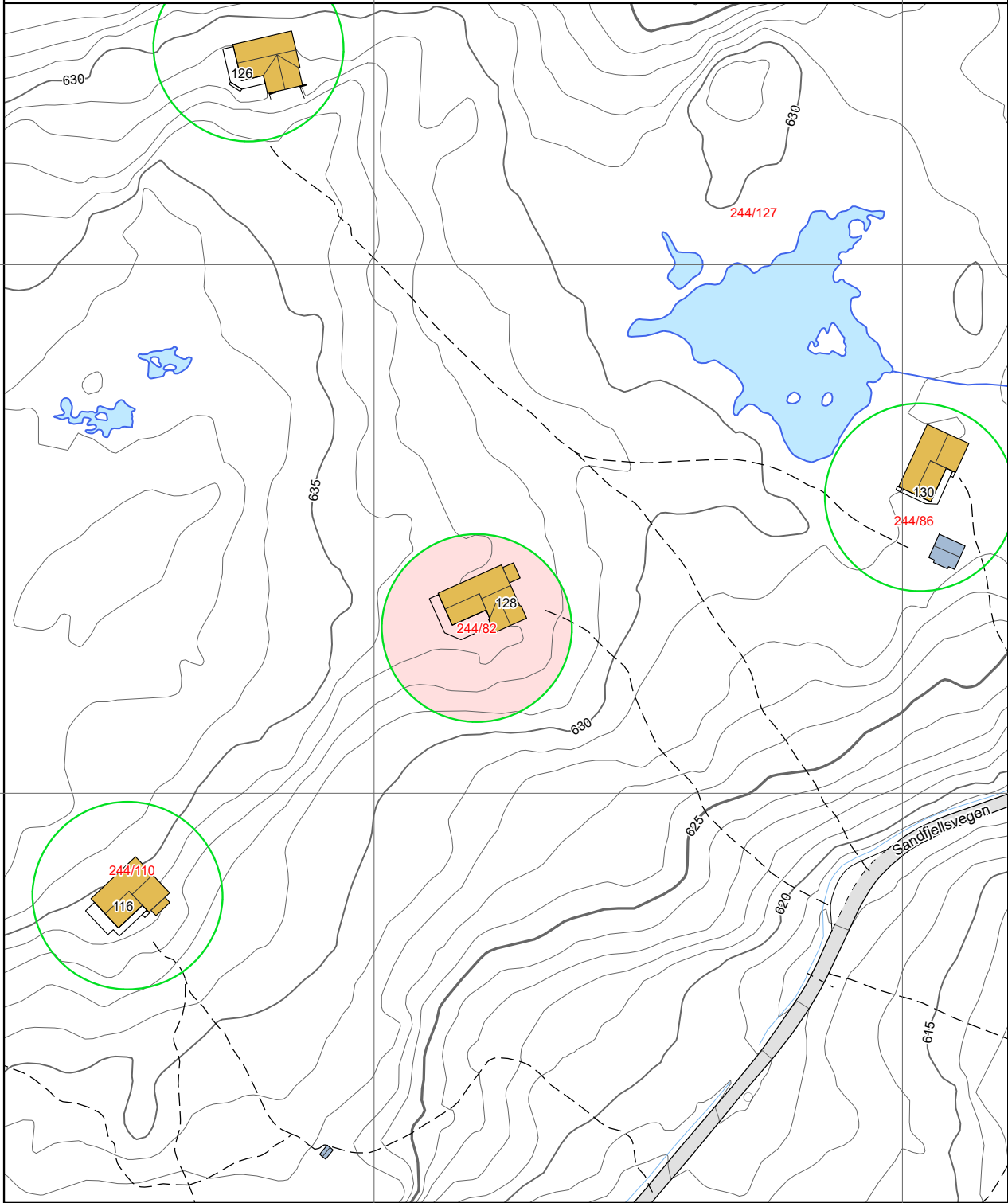
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 31.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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 eigedom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sandfjellsvegen 128
5708 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Telefon: 481 95 495
E-post: vegard.fjose@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet 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