

aktiv.







Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

## 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 2 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 57 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 307 490,-  
**Selger:** Unni Solveig Seljen Thorbjørnsen  
Helene Johanne Seljen

Thorbjørnsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 50/52 kvm  
**Tomtstr.:** 993.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 244, bnr. 162  
**Oppdragsnr.:** 1507240057

Usjenert og kjekk hytte på populære Sandfjellet | Innlagt strøm | Bad m/ dusj | To soverom og hems med sengeplasser.

Sandfjellet er et idyllisk område som tilbyr en perfekt kombinasjon av hyttekomfort og vakker natur i barnevennlige omgivelser. Hyttens beliggenhet gir mulighet for fantastiske turer året rundt. Om vinteren kan du spenne på deg skiene rett utenfor døren og nyte preparerte løyper i hyttefeltet, eller ta på fjellskiene og utforske de vakre og ville fjellområdene. Området er kjent for sine snørike vintre og lange skisesonger.

Hytten er enkel og grei med innlagt strøm. Den inneholder entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og en hems. Kjøkkenet er funksjonelt og har alt man trenger. Stuen er romslig og gir gode muligheter for innredning. Badet ble bygget i 19 og har belegg på gulvet, dusj og servant. Toalettet er fra Jets. Hytten har tre tanker på 800l hver med takvann i krypkjeller.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	24
Om eiendommen .....	28
Nabolagsprofil .....	46
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	68
Energiattest .....	74
Forbrukerinformasjon .....	100
Budskjema .....	101





Entré og gang med oppbevaringsplass til yttertøy og sko.







Romslig stue med gode innredningsmuligheter.



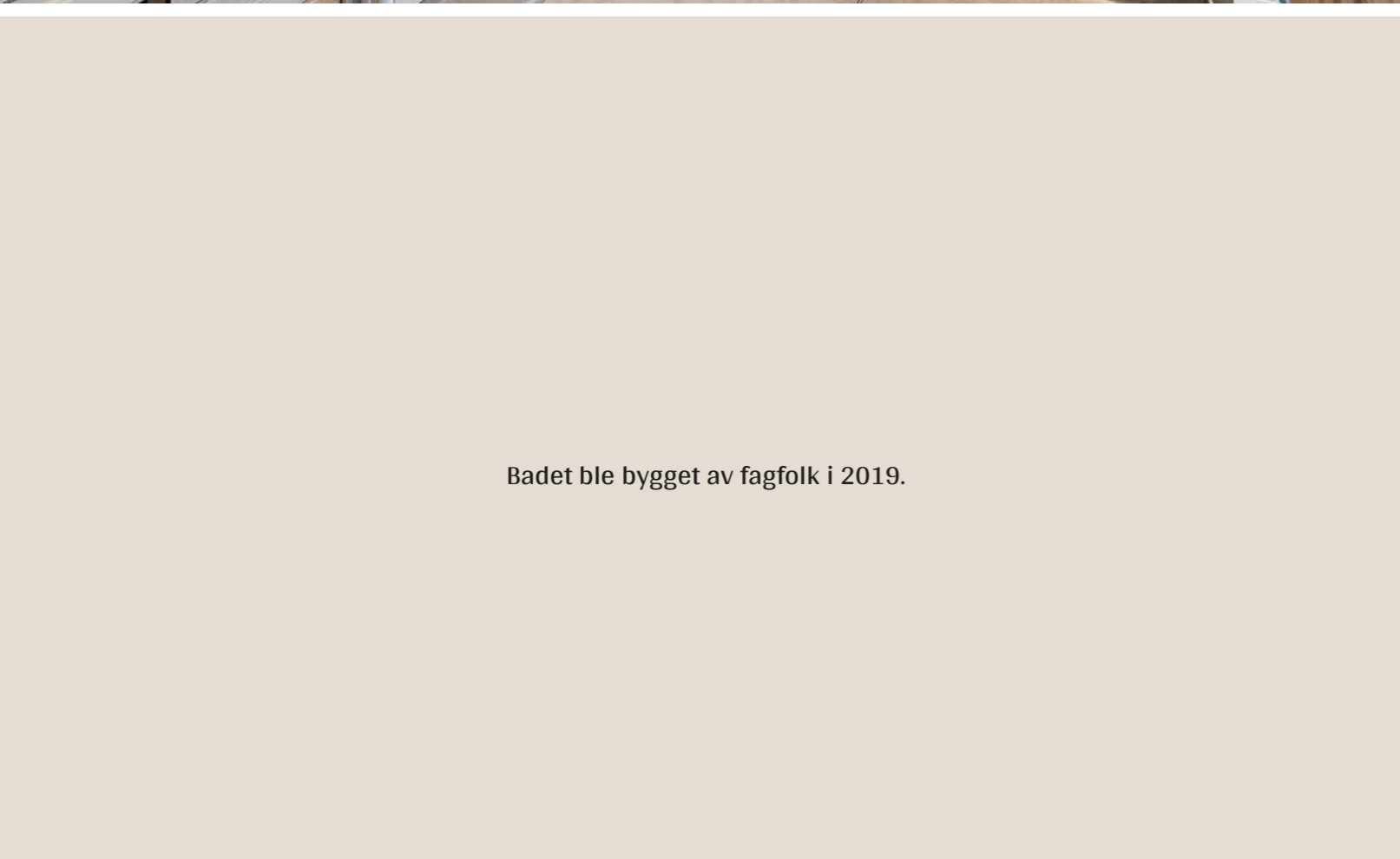








Badet er utstyrt med dusjhjørne og servant.



Badet ble bygget av fagfolk i 2019.





# Toalettrom vegg i vegg med bad.





Hovedsoverom.







Soverom 2





# Hems med sengeplasser.

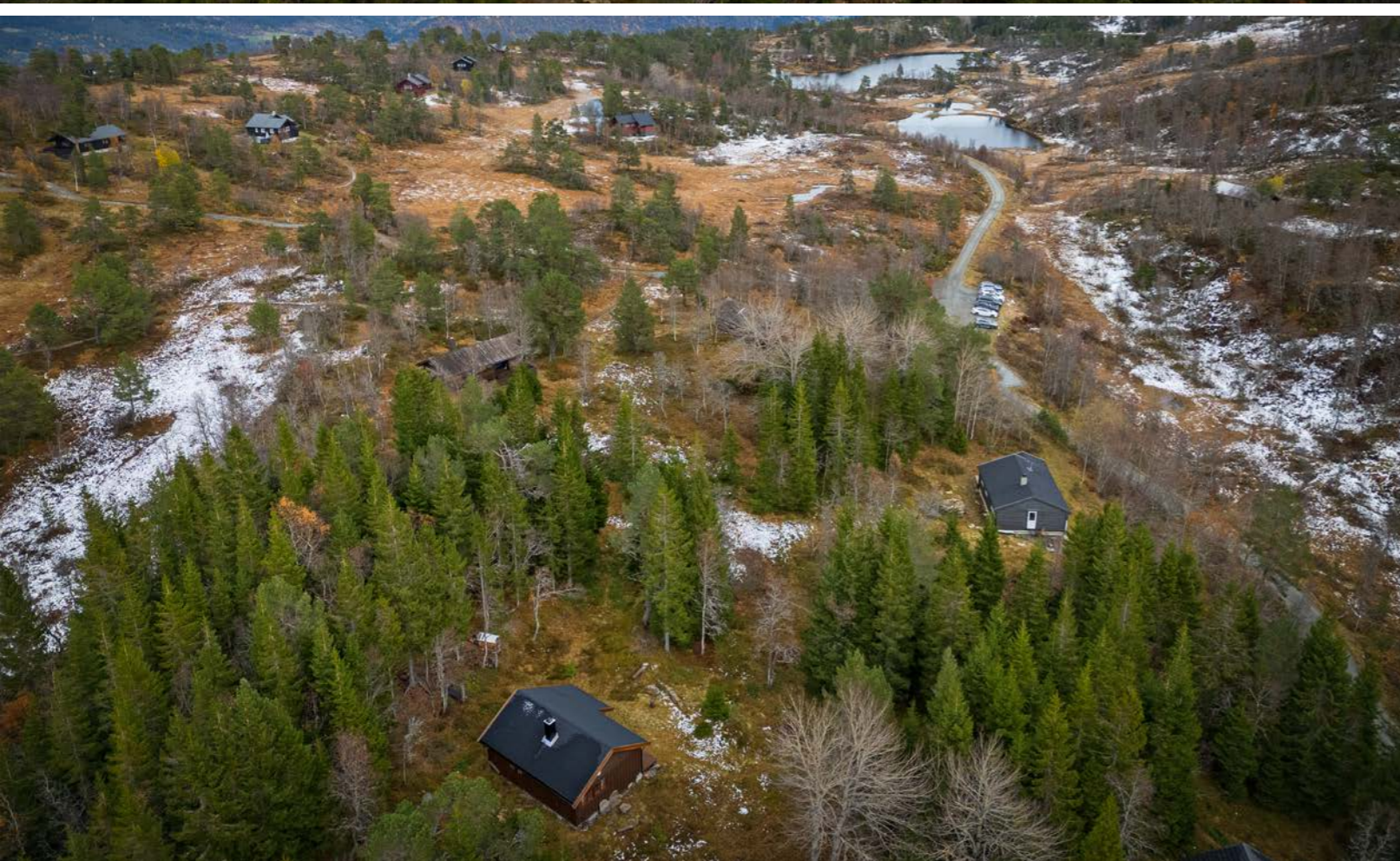






I kjeller under hytten er det vvb og tre stk vanntanker for takvann på 800 liter













# 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: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken (27,3kvm), gang (4kvm), soverom 1 (7,2kvm), soverom 2 (3,1kvm), entre (2,4kvm), toalett (2,1kvm) og bad (2,8kvm).

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Utvendig bod - 2,3 kvm

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup> TBA - Øst-vendt terrasse ved inngangsparti.

### Ikke målbare arealer

Andre areal:

Hems - 19kvm med 0,23m - 1,48m takhøyde

Krypekjeller - ca. 45kvm. Takhøyde er ujevn grunnet

terreng på gulv. (Areal er ikke medregnet i BRA

grunnet lav takhøyde) Bod mot nord - 2kvm fordelt

på 2 rom på 1,3kvm og 0,7kvm. (Areal er ikke

medregnet i BRA grunnet lav takhøyde)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og

volumberegning er nyttet som grunnlag for

arealberegningen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

993.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomt på 993kvm. Tomtestørrelse er hetet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det.

Avvik kan forekomme.

Eiendommen er plassert i lett skrånende terreng.

Tett vegetasjon og naturlig terreng rundt tomten.

Propcloud.no viser:

- Boligen er plassert i område med moderat til lav fare for radon.

### Beliggenhet

Sandfjellet er et fantastisk område med en unik kombinasjon av hyttelivets komfort og nydelig natur.

Med en nydelig utsikt og gode solforhold gir

eiendommen deg en unik mulighet til å nyte det

beste av det vestlandske landskapet og samtidig ha

en enkel tilgang på bygdens fasiliteter. Eiendommen

har en attraktiv beliggenhet med barnevennlige

omgivelser og dyreliv i området. Her er det kort vei

til flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter for hele

familien.

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig

område, noe som gir en følelse av trygghet og

samhørighet. Her kan du glede deg til fredelige

morgener omgitt av vakre trær og fuglekvisper. Det er

kort vei fra sommerparkering til hytten, og en grei

gåavstand på vinterstid, da hytten ikke ligger så

langt inn i hyttefeltet. Grunneier tilbyr også

scootertransport som en kan bestille fra

vinterparkering og opp til hytten.

Sommerstid har du mange fine turmuligheter i

nærområde. Du kan gå videre oppover Sandfjellet

hvor du finner mange fine turstier, vann og elver.

Følger du hovedveien et par minutter lenger opp mot

Hamlagrø kommer du til Skirstølen. Herfra kan du

opp til Lundaholmen hvor du finner et stort vann

med meget gode sjanser for å få napp.

Undertegnede selv kan rapportere om 20 ørret på

stang på under to timer sommeren 2023. Fisken er

ikke så stor, men det er en fin stekefisk. Du har også

mange fine toppturer du kan nå fra eiendommen.

Verdt å nevne er Mykkeltveitveten, Kiellandbu og

Hamlagrøhornet.

Om høsten har du meget gode muligheter for

bærplukking i umiddelbar nærhet. Her er det bare å

gjøre plass i frysen til både blåbær og molter. Det er

også flere jaktterreng i område med gode

muligheter for fangst av Rype.

Vinterstid er dette en paradiso. Rundt Sandfjellet er

det regelmessig oppkjørte skiløyper av

trakkemaskin og kort vei til mange fine toppturer

med herlig nedkjøring i urørt pudder. Vintrene er

meget snøsikre og gode. Vinterens høydepunkt for

hele familien er velforeningens arrangement av

skibaluba og påskeskirenn.

Om du er glad i å stå på ski? Da kan du kjøre til

Bulken stasjon, parkere bilen og ta toget til Voss. På

perrongen finner du Voss Gondol. Gondolbanen

frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter.

Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet

med flott utsikt og fine turstier på sommerstid.

Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte

alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk

terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er

det 18 km med preparerte og sporsatte

langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra

nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe

utfordringer for de fleste. Året rundt er

Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og

drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene

med god stemning.

Fra eiendommen er det rask tilgang til lokale

bekvemmeligheter. Vossevangen ligger bare en kort

kjøretur unna, og har et rikt utvalg av

klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere,

apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg

er det mange koselige kaféer og restauranter som

tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

Dette gjør det enkelt å tilfredsstille dine daglige

behov mens en nyter hyttelivet.

Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i

Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko,

VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres

også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske

opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i

en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner

du også bibliotek.

Fra Bergen bruker du ca. 1,5 t med bil opp til hytten.

En perfekt avstand som gjør at du året rundt kan

reise opp, senke skuldrene og finne roen.

Velkommen til Sandfjellsvegen 72.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak spredt fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

### Type takst

Eierskifterapport



### Byggemåte

Frittliggende hytte oppført i 1982 - 1984.

Boligen er oppført med grunnmur av leca. Det er registrert grunnmurspuss på det som er synlig. Mye av grunnmur er dekket med grunnmursplast. Drenering er fra byggeår. Mye av tomten er av fjellgrunn og det er naturlig drenering rundt boligen og deler av fukten renner igjennom krypkjelleren. Det er ikke nyttet isolasjon mot grunnmurer utvendig.

Etasjeskille av treverk med bjelker som er opplagret på grunnmurer. Asfaltplater på underside av grunnmurene med isolasjon mellom bjelker. Noe knirk og ujevnheter er registrert. Knirk og ujevnheter er normalt i en eldre bolig der byggemetode ikke var like omfattende som i dag. Det er registrert noe mangler på asfaltplater på undersiden av bjelker.

Videre er bygget oppført konstruksjon trolig av bindingsverk. Bindingsverk er fylt med isolasjon. Det kan også se ut som det er nyttet dampsperre på innsiden. På vegg er det asfaltplater før utlekting til stående villmarkskledning.

Takkonstruksjon av typen saltak trolig med shingel. Eventuelt undertak er ukjent. Oppbygging er av takkonstruksjonen ukjent. Det blir ikke utført destruktive undersøkelser for å kontrollere takkonstruksjonen.

Vinduer er av typen koplasse glass fra byggeår. Rekvirent opplyser at vinduer er kittet på nytt og malt for ca. et år siden.

Det er ikke fremlagt beskrivelser med oppbygging av

konstruksjonen. Beskrivelser av oppbyggingen er hentet fra befaringen og noe informasjon fra rekvirent. Byggemetode kan avvike noe fra undertegnedes beskrivelse.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Søreide VVS fikk oppdraget å oppgradere bad og toalett høsten 2019. Bad: Montert våtromspanel i hjørnet samt dusjhjørne med innsvingbare dusjvegger og det ble laget sluk til dusj, samt isolert røropplegg til dette i kjeller. eksisterende varmtvannstank på kjøkken ble fjernet, og ny varmtvannstank ble installert i isolert boks.

Toalett: Snurredass fjernet og Jetz toalett installert. Tilhørende utedel ble bygget på baksiden av hytten og alt av røropplegg som hører med både inne og ute i kjeller. Det ble også installerte vask på toalettrom. I tillegg ble det satt in varmeovner på begge rom. Alt arbeidet ble prosjektert av Søreide VVS som leide inn Byggmester Johs.E.Øvsthus AS til det bygningsmessige og Mølster Installasjon for det elektriske arbeidet. Se kopi av fakturaer: Johs.E.Øvsthus: Faktura for det bygningsmessige både inne, ute og i kjeller. Mølster installasjon: faktura for elektrisk anlegg godkjent av Voss Energi, Søreide VVs: Faktura for ekstra arbeid og installasjon av dusj og bereder. Mangler dog selve faktura for Jetz toalett og det første arbeidet som ble utført, men kan finne bank-utskrift dersom ønskelig for å dokumentere at alt arbeid er utført av disse som nevnt.

Arbeid utført av: As Søreide VVS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Her har tidligere ikke vært sluk da dusj ble først installert i forbindelse med dette arbeidet. Søreide VVS stod for arbeidet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pipehette montert på toppen av skorstein ca. slutten av 90 eller tidlig 2000-tallet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gulvet i stuen er nok litt skjevt, da det er ujevne gliper i tregulvet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hender at mus tar seg inn i hytten. Setter frem musegift om høsten. I forbindelse med takstmann sin befaring for tilsynsrapport nå i oktober ble det oppdaget at mus har vært i taket i vedboden. Museavføring ble funnet i isolasjon i taket.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Som nevnt i punkt ang. oppgradering av bad/toalett. Mølster installasjon har gjort elektrisk arbeid og godkjent annet elektrisk opplegg i 2019. Se vedlegg: Kursfortegnelse. Og Voss Energi har byttet måler og godkjent i 2018. Se vedlegg: Samsvarserklæring.

Arbeid utført av: Mølster installasjon / Voss Energi.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja som nevnt over. Voss Energi har byttet måler og kontrollert i 2018. Mølster installasjon har gjort arbeid og godkjent i 2019.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ca. sommer 2016 ble det lagt ny takshingel på hele taket. Dette ble utført privat. Prosjektet bad/toalett prosjektert av Søreide VVS i 2019: I forbindelse med oppgradering av toalett ble eksisterende lufteør gjennom tak fra snurredass fjernet og tettet igjen. Utført av byggmester Johs.E.Øvsthus. Vedlegg: Samlet faktura fra Johs.E.Øvsthus for det bygningsmessige ved hele arbeidet.

Arbeid utført av: Søreide vvs og privat.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsrapporter eller utførte målinger?

Beskrivelse: Voss Herad utførte grunnprøver i terreng for noen år siden i hele området. Det var tilfredsstillende. Frende forsikring: kaskoopdrag i 2015. De eksisterende takrennene på baksiden av hytten samt takrenne over vedbod fikk skader pga is. Hele arbeidet ble prosjektert av Frende og utbedret av deres samarbeidspartnere.

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)?



Svar: Ja.

Beskrivelse: Bom med hovedvei ringes for å åpne, evt kode. Felles vinterparkering "nede" og felles sommerparkering oppe.  
Frivillige rullerende styre i Sandfjellet Vel - årsavgift.  
Disse drifter dugnader, Skibaluba i vinterferie, påskeskirenn, brøyteavtaler mm. Årlig brøyteavgift.  
Grunneier prepper langrennsløyper i hyttefeltet.  
Grunneier tilbyr scooter- transport i helger og ferier mot en avgift.

#### **Innhold**

Frittliggende hytte med utvendig bod. Ellers inneholder hytten stue/kjøkken, gang, 2 soverom, entre, toalett, bad, hems og krypkjeller.

#### **Standard**

Hytten er bygget i 1982 og holder en enkel og grei standard med innlagt strøm. Hytten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og hems.

Det første som møter deg er entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Videre er det gang med ytterligere oppbevaringsplass.

Det er stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet har en enkel og funksjonell standard. Kjøkkenet er innredet med frittstående hvitevarer. Stuen er romslig med innredningsmuligheter til sofagruppe og spisebort. Sentralt plassert er det vedovn.

Badet ble bygget i 2019. Badet har belegg på gulv og utstyrt med dusj og servant. Toalettrommet er også pusset opp og er innredet med jets toalett og servant.

Det er to soverom. Det ene soverommet har plass til

dobbeltseng og det andre har plass til enkeltseng. På hems er det mulighet for flere sengeplasser.

Hytten har takvann med tre 800 liters tanker i krypkjeller. I krypkjeller er det også montert vvb.

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:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:  
Punktet er vurdert til TG2 grunnet generell elde og slitasje. Det er registrert noe avskalling og sprekker i grunnmur, samt en forskyvelse av grunnmur på nordsiden.  
Konsekvens kan bli merskade ved utvikling av skader.

1.2 Krypkjeller:  
Krypkjeller er vurdert til TG2 grunnet hull i asfaltplater mot bjelkelag som gjør at isolasjon er eksponert.  
Konsekvens av dette kan bli merskade. anbefaler å tette hull og andre gjennomføringer.

2.1 Yttervegger:  
Yttervegger er vurdert til TG2 grunnet generell elde og slitasje. Det er ikke registrert avvik med behov for strakstiltak. Følg med på kledning og andre utsatte bygningsdeler. Utfør normalt vedlikehold og skift ut bygningsdeler ved behov.

3,1 Vinduer og ytterdører:  
Vinduer er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell

elde og slitasje.  
Konsekvens av elde og slitasje er merskader. Fukt i og rundt karm kan ikke utelukkes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:  
Takkonstruksjonen er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Det er ikke registrert feil og mangler med behov for tiltak, men pga. alder anbefaler undertegnede å holde konstruksjonen under tilsyn og utføre tiltak ved behov.

7.1.1 Bad - Overflate vegger og himling:  
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglende ventilasjon. Dette er viktig for å dra ut fuktig luft fra badet.

7.1.2: Bad - Overflate gulv:  
Tettesjikt er vurdert til TG2 grunnet manglende fall på gulv.  
Konsekvens ved manglende fall på gulv er at bruks- og lekkasjevann kan renne mot dør og tilstøtende rom.

7.1.3 Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:  
Tettesjiktet er vurdert til TG2 grunnet trepanel, som er montert i våtsone, ikke er godkjent som tettesjikt. Konsekvensene kommer ved eventuell fukt fra vannsøl, lekkasjer eller lignende.

10.5 Ventilasjon:  
Generelt vurderer takstmann ventilasjonen i boligen til TG2. Naturlig ventilasjon.  
På våtrom skal der være avtrekksvifte for å trekke ut fuktig luft.  
Kjøkken mangler i tillegg ventilator for avtrekk over komfyr.  
Dette kan skape dårlig inneklimate.

Forhold som har fått TG3:

8.1 Kjøkken:  
Kjøkkenet er vurdert til TG3 med bakgrunn i manglende ventilator over komfyr.  
Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr. 10.000,- og 25.000,-.

#### **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**

Vesentlige oppgraderinger etter byggeår:  
- Pipehatt er fra ca. 2000.  
- Takrenne mot vest er skiftet i 2015.  
- Ny takrenne mot øst i 2016.  
- Ny shingel på gammel shingel i 2016.  
- Bad er renoveret i 2019.  
- Installert vanntank i kjeller 2019.  
- Vannpumpe og andre vanninstallasjoner installert i 2019.

#### **Parkering**

Det er i henhold til tidligere festekontrakt på



eiendommen tinglyst to parkeringsplasser nede ved hovedparkering.

#### Forsikringsselskap

Frende

#### Polisenummer

463899

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

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.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarmings skjer via:

- Vedovn i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming (panelovner o.l.).

### Info strømforbruk

Eiendommen har i 2024 hatt et gjennomsnittlig strømforbruk på 373,75 kWt. Forbruk vil variere ut i fra eier og bruk.

### Energikarakter

G

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

### Info kommunale avgifter

Det er i opplysningsbrev fra Voss Herad ikke opplyst

om noen kommunale avgifter utover eiendomsskatt i 2024. Gebyr for blant annet feiing må påregnes i fremtiden.

### Eiendomsskatt

Kr 1 355

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Det ble ikke fakturert eiendomsskatt for eiendommen i 2023. Eiendomsskatt for 2024 er en prognose fra Voss Herad.

### Info formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet via Altinn, men er ikke funnet i Altinn sin database. Formuesverdien skal settes til 30 % av markedsverdien.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsgebyr faktureres to ganger årlig fra Bir. Årlig gebyr utgjør kr.2.167,-.

### 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 Eiendomsmeistring 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 162 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:

4621/244/162:

09.01.1822 - Dokumentnr: 900004 - Utskifting

Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.1837 - Dokumentnr: 900028 - Utskifting

Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1856 - Dokumentnr: 990030 - Utskifting



Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1892 - Dokumentnr: 900089 - Utskifting  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1892 - Dokumentnr: 900090 - Utskifting  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1910 - Dokumentnr: 900190 - Bestemmelse  
om veg  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1941 - Dokumentnr: 406 - Bestemmelse om  
fiskerett  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:9  
Bestemmelse om brensel  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1961 - Dokumentnr: 990012 - Elektriske  
kraftlinjer  
vedr. Liland - Bryn  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1961 - Dokumentnr: 1489 - Skjønn  
Elektriske kraftlinjer

vedr. Liland - Bryn.  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1962 - Dokumentnr: 816 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1965 - Dokumentnr: 1551 - Bestemmelse om  
vannrett  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:21  
Bestemmelse om brensel  
Bestemmelse om fiskerett  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1966 - Dokumentnr: 618 - Bestemmelse om  
fiskerett  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:26  
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1966 - Dokumentnr: 708 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:24  
Bestemmelse om brensel  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1966 - Dokumentnr: 755 - Bestemmelse om  
veg

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:25  
Bestemmelse om brensel  
Bestemmelse om vannrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1966 - Dokumentnr: 763 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:23  
Bestemmelse om brensel  
Bestemmelse om vannrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1966 - Dokumentnr: 1018 - Skjønn  
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1966 - Dokumentnr: 1685 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:14  
Bestemmelse om brensel  
Bestemmelse om fiskerett  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1967 - Dokumentnr: 430 - Jordskifte  
Grensegangssak  
vedr. gnr.244 bnr.3 og 5.  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1967 - Dokumentnr: 1596 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:30  
Bestemmelse om brensel  
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1968 - Dokumentnr: 310 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:29  
Bestemmelse om brensel  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om fiskerett  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1969 - Dokumentnr: 223 - Erklæring/avtale  
Konsesjon vedk. overføring av Ljosvatn og  
Holmvatn  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1969 - Dokumentnr: 2074 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:34  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om brensel  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere



21.12.1970 - Dokumentnr: 1896 - Jordskifte  
Grensegangssak  
vedr. Skjeldes utmark  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1971 - Dokumentnr: 488 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:35  
Bestemmelse om brensel  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1972 - Dokumentnr: 74 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
vedr Brusetlia - Lundarholmen  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1972 - Dokumentnr: 398 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:31  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om brensel  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1975 - Dokumentnr: 98 - Jordskifte  
vedr. gnr.243 bnr.1 m.v.  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1975 - Dokumentnr: 106 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
vedr Sandfjellet  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1975 - Dokumentnr: 657 - Bestemmelse om  
fiskerett  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:36  
Bestemmelse om brensel  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1977 - Dokumentnr: 2524 - Jordskifte  
Grensegangssak  
vedr. Lundarholmen  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1979 - Dokumentnr: 2444 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:5  
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1982 - Dokumentnr: 1521 - Erklæring/avtale  
vedr. fremtidig drift Sandfjellet hytteområde  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1982 - Dokumentnr: 1551 - Erklæring/avtale  
rettigheter vedr. reg. område  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Nye vilkår  
Rett til utviding av parkeringsplass med 50 bilar  
og snødepot  
Med flere bestemmelser

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Bestemmelse om  
vann/kloakk  
Bestemmelse om renovasjon  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Bestemmelse om  
veg  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Bestemmelse om  
parkering  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om beite og gjerde  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Forbud mot  
næringsvirksomhet  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om fellesanlegg  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:2  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:4  
Bestemmelse om snørydding  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Bestemmelse om  
brensel/ved  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:2



Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:4  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om terrengbehandling  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1982 - Dokumentnr: 2781 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18  
21.06.2024 Arkivref. 24/14502-5  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:162 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1984 - Dokumentnr: 990024 - Elektriske  
kraftlinjer  
vedr. Evanger - Voss  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1986 - Dokumentnr: 1947 - Best om garasje/  
parkering  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:35  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2005 - Dokumentnr: 415 - Erklæring/avtale  
Mellom SANDFJELLET VEL og gnr. 244 bnr. 1,2,3,4,5  
gnr. 243  
bnr. 1,3.  
Føresegn om bebyggelse og arealbruk i Sandfjellet  
hytteområde på ei rekkje vilkår.  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2006 - Dokumentnr: 113 - Rettigheter iflg.  
skjøte  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:76  
Føresegn om drikkevatt.  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2021 - Dokumentnr: 664048 - Bestemmelse  
om veg  
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:243 Bnr:1  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2023 - Dokumentnr: 723516 - Festenummer  
gitt bruksnummer  
Utgått festenr:  
Knr:4621 Gnr:244 Bnr:3 Fnr:7

#### 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.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke koblet opp på offentlig van og  
avløp.

Vann : Takvann.

Avløp : Jets sanitærsystem og spredegrøfter.

Offentlig vei til privat vei. Vinterstid er veien  
vinterstengt nede ved stor parkeringplass.

Sommerstid er det mulig å kjøre opp til parkering/  
snuplass ca. 150 meter fra hytten.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplankartet  
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 993 kvm

Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende

Delareal 993 kvm

KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavn OM 530

Reguleringsplaner

Id 123507005

Navn Sandfjellet III - hyttefelt, endring

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.03.2009

Delarealer

Delareal 984 kvm

Formål Fritidsbebyggelse

Delareal 4 kvm

Formål Friluftsområde

#### 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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
2 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger  
56 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

57 490 (Omkostninger totalt)  
72 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
75 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 307 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 322 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 325 390 (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 57 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 113 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger og visninger.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

Tlf: 481 95 495

Aktiv Voss AS, Skulegata 2  
5700 Voss  
Tlf: 481 95 495

#### **Salgsoppgavedato**

25.10.2024



# Nabolagsprofil

Sandfjellsvegen 72

## Høyde over havet

619 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 46 min
🚆 Bulken stasjon Linje R40	14 min 9.2 km
🚆 Seimsgrend stasjon Linje R40	14 min 8.8 km
🚆 Træen kryss Linje 952	5 min 2.4 km
🚆 Skjeldal Linje 952	5 min 2.9 km

## Avstand til byer

Bergen	1 t 43 min
--------	------------

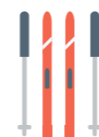
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Voss Tinghusplassen	22 min
🚗 Voss Strandavegen	24 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km



Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Kjøretid: 21 min
- Skitrek i anlegget: 10



## Aktiviteter

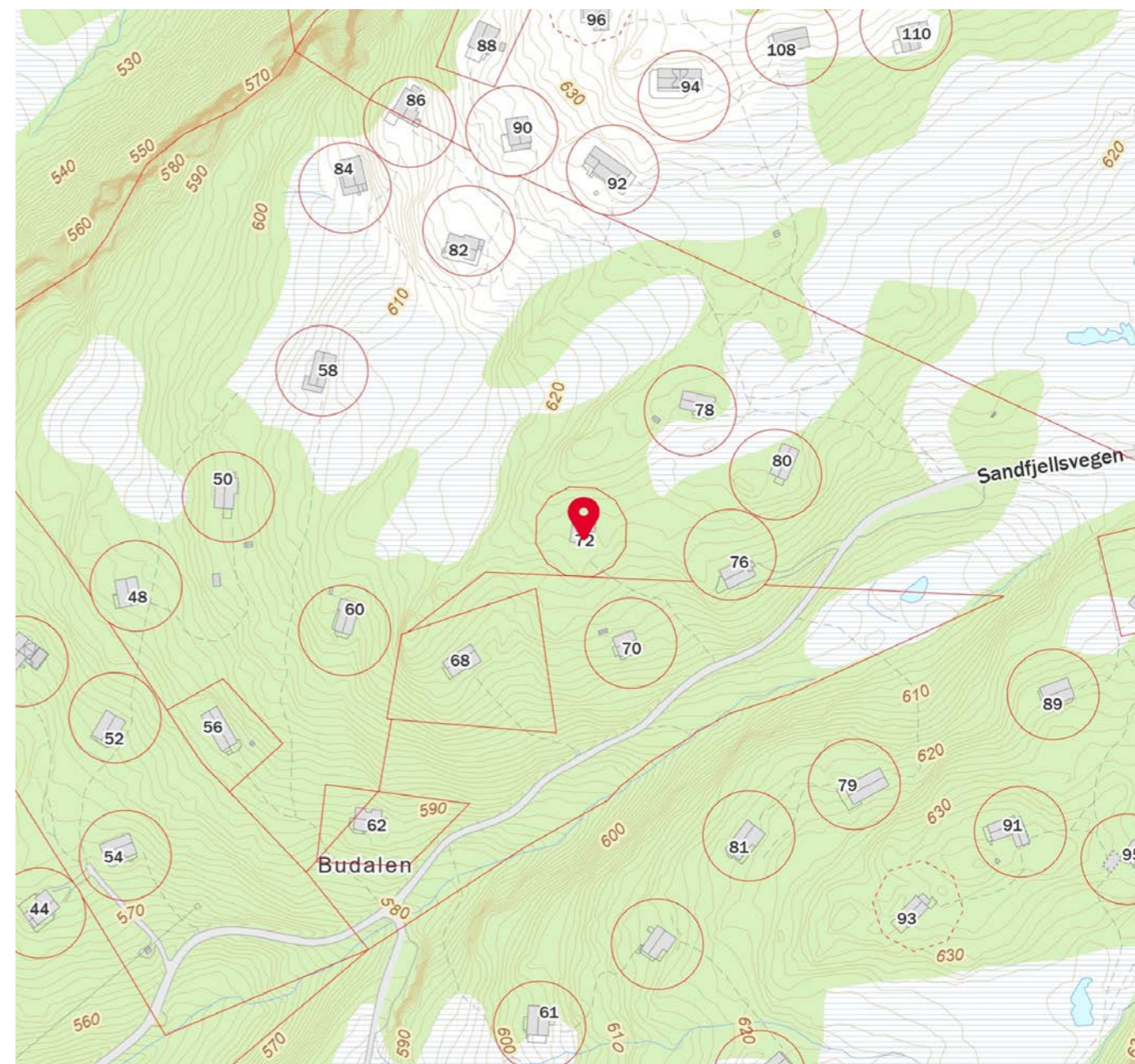
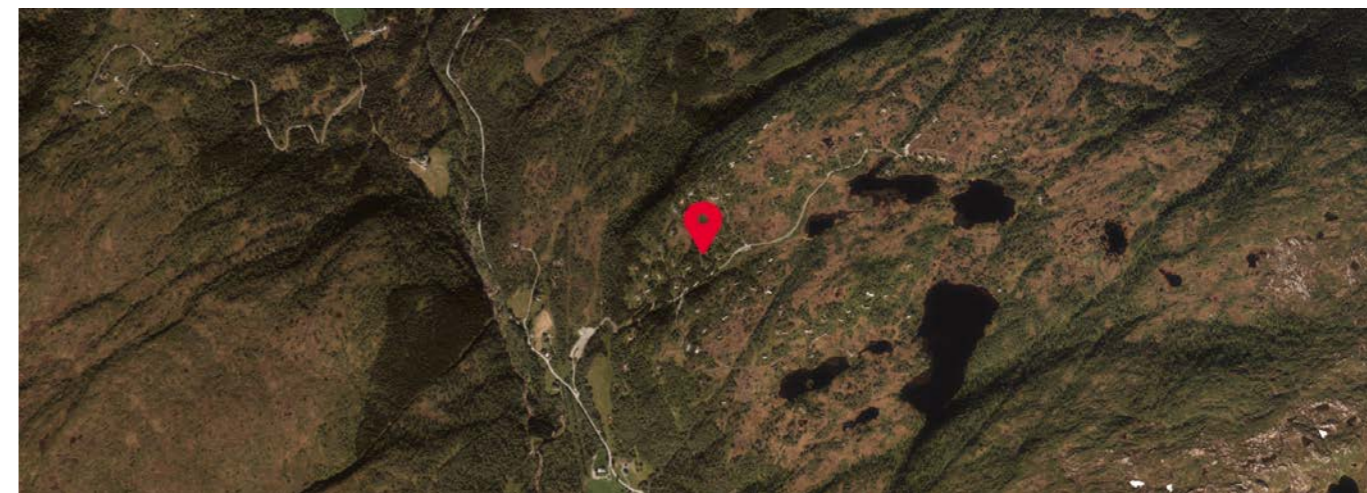
Voss kino	21 min
Nye Hangursbanen	22 min
Minigolf	22 min
Voss Bowling	25 min
Voss Rafting	26 min

## Sport

🏀 Bulken skule Aktivitetshall	17 min 11.1 km
🏀 Eideshagen idrettsplass Fotball, friidrett	17 min 12.9 km
🏊 MOVA Vangsgata	23 min
🏊 SKY Fitness Voss	23 min

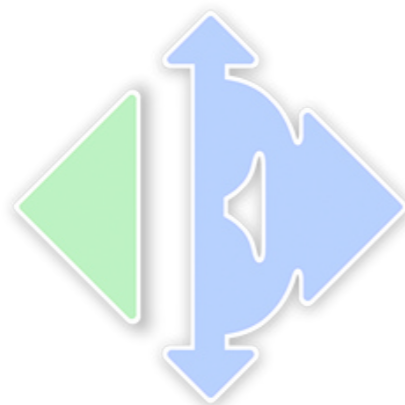
## Dagligvare

Bunnpris Voss Søndagsåpent	21 min 17.2 km
Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	22 min





**Fritidsbustad (frittliggende hytte)**  
Sandfjellsvegen 72  
5708 Voss



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 17/10/2024

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard\_ure@hotmail.com

**VERDIBYGG**<sup>AS</sup>  
BYGG OG TAKSERING



*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.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

#### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

#### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:244, Bnr: 162
<b>Hjemmelshaver:</b>	Helene J S Thorbjørnsen og Unni Solveig Thorbjørnsen
<b>Seksjonsnr:</b>	N/A
<b>Festenr:</b>	N/A
<b>Andelsnr:</b>	N/A
<b>Tomt:</b>	993 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentleg veg til felles privat veg
<b>Vann:</b>	Privat (Takvann)
<b>Avløp:</b>	Privat (Jets Sanitærssystem og spreiegrøfter)
<b>Regulering:</b>	Sandfjellet III - hyttefelt, endring
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikkje opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	Frende (polisenr. 463899)
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje opplyst
<b>Byggeår:</b>	1984 (opplyst av eigar)

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	09.10.2024
<b>VÊR:</b>	- Opphald på synfaringdagen.

## UTVENDIG:

- Det er ikkje utført kontroll på takflata grunna sikkerhetsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng.

## INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.
- Det vert teke atterhald om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.
- Etasjeskille er ikkje kontrollert for ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. Dette er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ift. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert utover dette i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.
- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsaker. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

<b>Oppdragsgiver:</b>	Unni Solveig Thorbjørnsen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Unni Solveig Thorbjørnsen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter mms2

## OM TOMTEN:

Tomt på 993 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Eigedomen er plassert i lett skråande terreng.  
Tett vegetasjon og naturleg terreng rundt tomta.

Propcloud.no syner:  
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutetter på eigedomen.



**OM BYGGEMETODEN:**

Frittliggende hytte oppført i 1982 - 1984.

Bustaden er oppført med grunnmura av leca. Det er registrert grunnmurs puss på det som er synleg. Mykje av grunnmur er dekket med grunnmursplast.

Drenering er frå byggeår. Mykje av tomta er av fjellgrunn og det er naturleg drenering rundt bustaden og deler av fukten renn gjennom krypekjellaren.

Det er ikkje nytta isolasjon mot grunnmurar utvendig.

Etasjeskille av trevirke med bjelkar som er opplagra på grunnmurar. Asfaltplater på undersida av grunnmurane med isolasjon mellom bjelkar.

Noko knirk og ujamnheit er registrert. Knirk og ujamnheit er normalt i ein eldre bustad der byggemetode ikkje var like omfattande som i dag.

Det er registrert noko manglar på asfaltplater på undersida av bjelkar.

Vidare er bygget oppført konstruksjon truleg av bindingsverk. Bindingsverk er fylt med isolasjon. Det kan og sjå ut som det er nytta dampsperr på innsida. På vegg utvendig er det asfaltplater før utlekting til ståande villmarkskledning.

Takkonstruksjon av typen saltak truleg tekka med shingel. Eventuelt undertak er ukjent.

Oppbygging er av takkonstruksjonen er ukjent. Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere takkonstruksjonen.

Vindauger er av typen koplas glas frå byggeår.

Rekvirent opplyser at vindauger er kitta på nytt og malt for ca. eit år sidan.

Det er ikkje framlagt beskrivingar med oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå synfaringa og noko informasjon frå rekvirent. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, innklima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringdagen har ulik alvorleghetsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

**ANNET:**

OPPVARMING:

- Vedovn i stova.

- Elles elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

**SKORSTEIN/PELØP:**

Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten.

**PREMISSER:**

Takkonstruksjon og utlufting 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/flisløsløp.

Sjølvsagt om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuddet befarig av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

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, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Spørreskjema utfyllt av rekvirent

- Faktura, frå fagfolk, på utført arbeid på bygningen.

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

Hytta har i hovudsak overflater frå byggeår med oppgraderingar på bad.

Panel i tak og på veggar. Tregolv på golv. Belegg på golv på toalett.

På bad er det panel i tak, panel og baderomsplater på vegg og belegg på golv.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Utvendig bod ved inngangsdør.

Ved kontroll av bod vart det registrert noko fuktmerke i tak med noko utslag på fuktmålar. Eit panelbord vart demontert. Det vart då avdekket større aktivitet frå mus i isolasjon. Utslag på fuktmålar skuldast mengder av urin frå mus, som har trevirket har trekt til seg. Det vart og registrert mengder med ekskrement frå mus. Det vart ikkje avdekket lekkasjar i konstruksjonen.

Bustaden er av eldre dato. Slitasje og elde må reknast med.

Bjelkelag/golv/etasjeskille er ikkje kontrollert, då dette ikkje inngår i "forskrift til avhendingslova". Men underteikna vil påpeika at eit hus med denne alder vil ha knirk, ujamnheit, svei og svankar i etasjeskille. Dette kjem av dimensjonering av materialar ikkje var av same kvalitet på oppføringstidspunktet til aktuell bustad, som det er i dag. Dette må eventuell ny eigar vera klar over.

Ved visuell kontroll og normalt gange er det registrert ujamnheit og skeiveheitar på golv på synfaringdagen.

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad.

Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringdagen.

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert.

På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Underteikna vart rekvirert for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Rekvirent opplyser:

- Pipehatt er frå ca. 2000.

- Takrenne mot vest er skifta i 2015.

- Ny takrenne mot aust i 2016.

- Ny shingel på gamal shingel i 2016.

- Bad er renoverert i 2019.

- Installert vanntank i kjellar i 2019.

- Vannpumpe og andre vanninstallasjonar installert i 2019.

Elles er det ikkje opplyst om vesentlige endringar etter byggeår.



**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 m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	50	2		10	50	
SUM BYGNING	50	2		10	50	
SUM BRA	52					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1. ETASJE:  
Stova/kjøkken - 27,3kvm med 2,06m - 3,66m takhøgd.  
Gang - 4kvm med 2m takhøgd.  
Soverom - 7,2kvm med 2m takhøgd.  
Soverom - 3,1kvm med 2m takhøgd.  
Entre - 2,4kvm med 2m takhøgd.  
Toalett - 2,1kvm med 2m takhøgd.  
Bad - 2,8kvm med 2m takhøgd.

**BRA-e:**

1. ETASJE:  
Utvendig bod - 2,3kvm med 1,42 - 2,18m takhøgd. (2,8kvm golvareal der 0,5kvm ikke er målbar grunna takhøgd)

**MERKNADER OM AREAL:**

Andre areal:  
Hems - 19kvm med 0,23m - 1,48m takhøgd. (Areal er ikke medrekna i BRA grunna låg takhøgd)  
Krypekjellar - ca. 45kvm. Takhøgd er ujamn grunna terreng på golv. (Areal er ikke medrekna i BRA grunna låg takhøgd)  
Bod mot nord - 2kvm fordelt på 2 rom på 1,3kvm og 0,7kvm. (Areal er ikke medrekna i BRA grunna låg takhøgd)

TBA - Aust-vendt terrasse ved inngangsparti.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av rommene på synfaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

**GARASJE / UTHUS:**

N/A



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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**

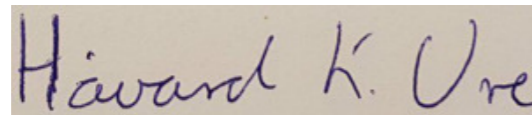
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

17/10/2024



Håvard Kvarme Ure

**1. Grunn og fundamenter****TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

**Byggegrunn:**

Det er registrert noko fjell i krypekjellar. Når ein nyttar fjell som byggegrunn er det viktig at resterande av byggegrunnen er av fjell for at det ikkje skal vera ulike bevegingar i grunnen. Gjer merksam på at det er stor tyngde i bygningsmassar. Bevegelsar i grunnen kan ikkje utelukast som fylgje av tyngden som vert påført frå bygningsmassane.

**Fundamenter:**

Truleg er fjell nytta som fundament for grunnmurane.

**Grunnmur:**

Bustaden er i hovudsak bygd på søyler. Det er oppført grunnmur mellom søyler for å halda på terrenget.

Det er registrert noko avskalling og sprekker i grunnmur. Mot nord er det registrert noko forskyving av grunnmur.

Elles er grunnmurane/søyler som forventa, alder tatt i betraktning. Grunnmurane er pussa utvendig.

Det er nytta grunnmursplast mot grunnmur.

**Drenering:**

Dreneringa er truleg frå byggeår.

Naturleg drenering som fylgjer terrenget.

Noko av vatn renn inn i krypekjellar. Det er lagt dreneringsrør frå kjellar og ut i terreng. Sjå punkt 1.2 for utgreiing.

**Merknader:** Bilete syner sprikk i grunnmur og forskyving av blokker. Dette er på nordsida i området ved dør til krypekjellar.

**TG 2 1.2 Krypekjeller**

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Krypekjellar med jordgolv/fjell mot grunnen.

Det er nytta plast mot grunnen for å redusera avdunsting frå byggegrunn. Det er god utlufting i kjellar og underteikna vurderar klima i krypekjellar til å vera bra.

I tak er det montert asfaltplater for å dekke til bjelkar og beskytte mot fukt og andre påkjenningar.

Det er registrert nokre hull grunna manglande asfaltplater som gjer at isolasjon ligg eksponert.

Dette gjer grunnlag for TG2.

**Merknader:** Bilete syner hull isfaltplater i krypekjellar som gjer at isolasjon er eksponert.

Det er og registrert nokre fleire mindre hull i asfaltplater.





### TG 1 1.3 Terrengforhold

Med bakgrunn i tomta sin beskaffenheit og plassering vurderer underteikna terrengforholda til å vera i den stand ein kan forventta.

#### Merknader:

### 2. Yttervegger

#### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Konstruksjonen av ytterveggane er truleg av bindingsverk fylt med isolasjon.

Konstruksjonen er kledd inn med ståande villmarkskledning, som gjer noko begrensa tilgang for å kontrollera veggene. Veggane er visuelt kontrollert utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar utover normalen. Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast. Typisk skadested er rammeverket som ligg nederst mot grunnmuren. Det kan vera lekkasjar av vatn som trenger inn ved vindauger, dører ol. som vert liggande mellom grunnmur og rammeverk. Slike feil og manglar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte plasser, som nedekant på kledning og rundt vindauger. Det var registrert noko mjukt trevirke på spesielt utsatte stader som nedekant på kledning.

Det er og registrert nokre malingflass og tørrsprekker i kledning, som er typisk for trevirke som har stått i sollys, regn, ver og vind i ein årrekke.

Lufting/ventilering bak kledning er ikkje mogleg å kontrollera utover tilførselen av luft i nedekant på vegg. For å kontrollera lufting vidare opp på vegg må det utførast destruktive undersøkingar eller leggest fram bilete eller anna dokumentasjon. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i slik type rapport.

Generelt kan det sjå ut som det er lite/ingen tilførsel av luft bak kledningen.

Ved eventuell utskifting av kledning anbefalar underteikna å etablere tilstrekkelig lufting på heile veggflata.

Underteikna vurderer punktet til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje.

Museband er ikkje observert.

Museband var ikkje eit krav på oppføringstidspunktet, men underteikna vil alikevill opplyse om at det ikkje er montert. Førekost av mus i bygningen er registrert.

Ytterveggar vert vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er ikkje registrert avvik med behov for strakstiltak. Følg med på kledning og andre utsatte bygningsdelar. Utført normalt vedlikehald og skift ut bygningsdelar ved behov.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger av typen kopla glass montert i trekarm.

Vindauger er truleg frå byggeår.

Trevirke i vindauger har ein del tørrsprekker og er generelt slitt som fylgje av ver og vind i ein årrekke.

Rekvirent opplyser at vindauger er kitta på nytt og trevirke er behandla for ca. eit år sidan.

På generelt grunnlag er det anbefalt å skifte til nye vindauger til fordel for betre isolering og tetting.

Ytterdør av eldre type.

Ytterdør står under tak og skjerma for det meste av ver og vind.

Ytterdør framstår i grei stand, alder tatt i betraktning.

Ytterdøra kan med fordel skiftast til ei ny med betre isolasjonsverdi og vind-/vanntetting.

Vindauger er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje.

Konsekvens av elde og slitasje er meirskader. Fukt i og rundt karm kan ikkje utelukkast.

#### Merknader:

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft. (Aktuell bygning har ikkje kaldt loft.) Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå bakkeplan utvendig og innvendige undersøkingar.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig.

På eldre konstruksjonar må ein rekna med noko svei og svankar, som kjem av manglande kunnskap ved oppbygging av konstruksjoen og aldring.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn og taksmannens skjønsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

På aktuelt tak er det ikkje registrert svei og svankar utover normalen. Konstruksjonen verkar til å vera stabil.

Det er ikkje registrert fuktskjolder eller anna teikn på lekkasjer rundt gjennomføringer.

Lufting/ventilering er ikkje påvist. Det er normalt tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og taksjeggjet og vidare opp på takflata. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera luftinga då det er ein lukka konstruksjon. Ukjent oppbygging.

Takkonstruksjonen vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Det er ikkje registrert feil og manglar med behov for tiltak, men pga. alder anbefalar underteikna å halda konstruksjonen under tilsyn og utføre tiltak ved behov.

**Merknader:** I bod ved inngangsdør er det registrert aktivitet frå mus i tak. Det kan ikkje utelukkast at det er aktivitet frå mus i resterande del av konstruksjonen.



**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekka med shingel. Rekvirent opplyser at taket er tekka på nytt i 2016. Det vart då lagt ny shingel oppå den gamle.

Undertak er ikkje kjent.

Taktekkinga verkar å vera i grei stand, alder tatt i betraktning.

Lufting/ventilering er ikkje påvist. Det er normalt tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og taksjegg og vidare opp på takflata.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollere luftinga då det er ein lukka konstruksjon. Ukjent oppbygging.

**Merknader:****5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningen har ikkje loft med moglegheit for kontroll av taket utover dei observasjonar som er gjort i punkt 4.1 og 4.2.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse ved inngangsparti.

Oppbyggd med bjekar og terrassebord i trevirke som dekke.

Det er registrert noko nedbøyning i terrassebord som fylgjer av noko langt spenn mellom bjelkane.

Elles framstår terrasse i grei stand.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventilert som kan åpnes.

Trepanel i tak og baderomsplater på vegg.

Rekvirent opplyser at badet er renoverert i 2019. Overflater framstår i god stand.

Det er ikkje montert ventil eller anna form for avtrekk på bad. Derav vert dette punktet vurdert til TG2.

For å oppnå TG1 må det monterast ventilasjon på badet. Badet har vindauga med moglegheit for åpning, men dette erstattar ikkje ventilasjon.

Det må påpeikast at klima på badet verkar bra. Badet er generelt lite i bruk samanlikna med ein heilårsbustad. Behovet for ventilasjon aukar ved auka bruk av badet.

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv.

Overflate belegg framstår i god stand.

Badet er renoverert i 2019 som vil sei fall på gulv skal tilfredsstillast krava i TEK17.

På aktuelt bad tilfredsstillast ikkje fall på gulv krava til bruksvatn eller lekkasjevatt. Bruks- og lekkasjevatt skal leiast til sluk.

I dusj er det lagt ei list på gulv for å hindre bruksvatn å renne ut på gulv.

Eventuelt lekkasjevatt frå vask og toalett vert ikkje leia mot sluk.

Konsekvens ved manglande fall på gulv er at bruks- og lekkasjevatt kan renne mot dør og tilstøytande rom.

**Merknader:****TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg på gulv og baderomsplater på vegg som tettesjikt. Store deler av vegg på bad er innreia med trepanel. Då badet er under 4kvm vert alle vegg definert som våtsoner. Trepanel er ikkje godkjent som tettesjikt. Gjer merksam på at badet kan fungera som det er, men eventuell ny eigar må vera klar over avviket.

Det er ikkje gjennomført hullboring då vegg frå tilstøytande rom ikkje er innreia og det er god tilgang på fuktmåling utan hullboring. Det vart ikkje avdekket fukt på synfaringsdagen.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 3** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



Kjøkken fra byggeår med heiltre frontar og heiltre benkeplate.  
Trepanel på vegg over benk.  
Frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringdagen.  
Det er ikkje montert ventilator over komfyr.  
Ved bruk av komfyr vil det oppstå steikeos og fukt, som ein ventilator skal dra ut av bygget.  
Naturleg ventilasjon, som åpning av vindauge og klaffventil, erstattar ikkje funksjonen til ein ventilator.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri.  
Vannlås er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert lekkasje på synfaringdagen. Lekkasjar i framtida kan likevell ikkje uteukkast. Utfør normalt vedlikehald på avløp. Det vil sei reinsk, vask og ettersnøring av vannlås.

Det er kontrollert med fuktmålar på golv i områder som er utsatt for fukt. (Ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap) det var ingen forhøga verdi på fuktmålaren på synfaringdagen.

Kjøkken generelt framstår i god stand alder tatt i betraktning.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering er tiltenkt montering av ventilator over komfyr. Materialval kan ha påverknad på kostnad. Meirkostnader kan ikkje utelukkast.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

## 10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VANNRØYR:  
Vanntilførsel frå takvatn som er lagra i 3 tankar. Vatn vert kun nytta som bruksvatn, ikkje drikkevatt.  
Pumpe i kjellar for å føra fram vatn til utstyr.  
Rekvirent opplyser at det er lagt nye røyr i kjellar i 2019. Tankar og pumpe er og frå 2019.  
Rekvirent opplyser at det er lagt varmekabelar på nødvendige røyr for å hindre at dei frys.  
Opplegg for vatn er vurdert til å vera i god stand.  
Stoppekran for vatn like ved pumpa. Noverande eigar kuttar straum til pumpa for å stenge vatn.

#### AVLØP:

Avløp frå vaskar er tilkoplta røyr som vert leia ut til slamavskiller og sandfilter. (Framlagt teikningar frå kommunen.  
Toalett er av typen Jets Vakuumtoalett. Toalett er montert i 2019.  
Forutan vannlåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.  
Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.  
På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

#### Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019  
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsberedar med 2kW effekt og 112 liter kapasitet.  
VVB er frå 2019 og framstår i god stand på synfaringdagen.  
VVB er plassert i isolert "bod" i kjellar.

#### Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.



Bygget har kun naturleg ventilasjon via åpning av vindauger og naturlege luftlekkasjar. Det er av den grunn vanskeligare å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Naturlege luftlekkasjar rund vindauger, dører, tak og veggar. Ved ein eventuell oppgradering av lufttetting av nevnte konstruksjonar må ein ta omsyn til at den naturlege ventilasjonen vert redusert.

Underteikna vurderer ventilar og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Sjå på alternativ for god luftutskifting. For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørbblad og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

Det er ikkje montert ventilasjon på bad.  
På kjøkken er det ikkje montert ventilator over komfyr.

Anbefalar rask utlufting ved åpning av vindauger, før eventuell utbetring.  
Utlufting ved åpning av vindauger er ikkje ein erstatning for ventilasjon.

#### 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.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

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.

Sikringskap med automatsikringar. Sikringar er skifta i seinare tid, men det er ikkje kjent når. Samsvarserklæring manglar.

Det er lagt fram faktura på arbeid utført i 2019. Samsvarserklæring er ikkje framlagt.

Samsvarserklæring skap i for skifte av målar, utført i 2018.

Det er ikkje registrert feil og manglar så langt underteikna har kompetanse til å kontrollera.

#### Merknader:

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

#### TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Det føreligg ikkje ferdigattest på aktuell bustad.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.  
Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:  
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

#### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Punktet er vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er registrert noko avskalling og sprekker i grunnmur, samt ein forskyving av grunnmur på nordsida. Konsekvens kan vera meirskader ved utvikling av skader.
1.2	Krypekjeller
	Krypekjellar er vurdert til TG2 grunna hull i asfaltplater mot bjelkelag som gjer at isolasjon er eksponert. konsekvens av dette kan vera meirskader. anbefalar å tette hull og andre gjennomføringar.
2.1	Yttervegger
	Yttervegger vert vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er ikkje registrert avvik med behov for strakstiltak. Følg med på kledning og andre utsatte bygningsdelar. Utført normalt vedlikehald og skift ut bygningsdelar ved behov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Konsekvens av elde og slitasje er meirskader. Fukt i og rundt karm kan ikkje utelukkast.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Takkonstruksjonen vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Det er ikkje registrert feil og manglar med behov for tiltak, men pga. alder anbefalar underteikna å halda konstruksjonen under tilsyn og utføre tiltak ved behov.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande ventilasjon. Dette er viktig for å dra ut fuktig luft frå badet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande fall på golv. Konsekvens ved manglande fall på golv er at bruks- og lekkasjevatn kan renne mot dør og tilstøytande rom.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er vurdert til TG2 grunna trepanel, som er montert i våtsone, ikkje er godkjent som tettesjikt. Konsekvensane kjem ved eventuell fukt frå vannsøl, lekkasjar eller liknande.
10.5	Ventilasjon
	Generelt vurderer underteikna ventilasjonen i bustaden til TG2. Naturleg ventilasjon På våtrom skal der vera avtrekksvifte for å trekke ut fuktig luft. Kjøkken manglar i tillegg ventilator for avtrekk over komfyr. Dette kan skapa dårleg inneklima.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkken er vurdert til TG3 med bakgrunn i manglande ventilator over komfyr.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Johanne Seljen Thorbjørnsen	Unni Solveig Seljen Thorbjørnsen
Gateadresse	
Sandfjellsvegen 72	
Poststed	Postnr
VOSS	5708
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	463899

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HJST, USST

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Søreide VVS Fikk oppdraget å oppgradere bad og toalett. høsten 2019. Bad: Montert våtromspanel i hjørnet samt dushjørne med innsvingbare dusjvegger og det ble laget sluk til dusj. Samt isolert røropplegg til dette i kjeller. Eksisterende varmtvannstank på kjøkken ble fjernet, og ny varmtvannstank ble installerte kjeller i isolert boks. Toalett: Snurredass fjernet og Jetz toalett installert. Tilhørende utedel ble bygget på baksiden av hytten og alt av røropplegg som hører med både inne ute og i kjeller. Det ble også installerte vask på toalettrom. I tillegg ble det satt inn varmeovner på begge rom. Alt arbeidet ble prosjektert av Søreide VVS som leide inn Byggmester Johs.E.Øvsthus as til det bygningsmessige og Mølster Installasjon for det elektriske arbeidet. Se kopi av fakturaer: Johs.E.Øvsthus: faktura for det bygningsmessige både inne, ute og i kjeller. Mølster Installasjon: faktura for elektrisk arbeid. Mølster Innstallasjon: Kursfortegnelse sikringskap Voss Energi: Målerbyte september 2018 utført og elektrisk annlegg godkjent av Voss Energi Søreide VVS: Faktura for ekstra-arbeid - og innstallasjon av dugj og bereder. Mangler dog selve faktura for Jetz toalett og det første arbeidet som ble utført. Men kan finne bank-utskrift dersom ønskelig for å dokumentere at alt arbeid er utført av disse som nevnt.
Arbeid utført av	As Søreide VVS

Filer

- [Faktura Byggmester Johs.Øvsthus.pdf](#) [Faktura Elektriker Mølster Inst..pdf](#) [Eltel samsvarserklæring 2018.pdf](#)  
[Mølster Innstallasjon - Sikringskap.pdf](#) [Faktura Søreide VVS.pdf](#)

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse Her har tidligere ikke vært sluk da dusj ble først installert i forbindelse med dette arbeidet. Søreide VVS sto for arbeidet.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse Pipehette montert på toppen av skorstein ca slutten av 90 eller tidlig 2000-tallet.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse Gulvet i stuen er nok litt skjevt, da det er ujevne gliper i tregulvet.

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

Nei  Ja

Beskrivelse Hender at mus tar seg inn i hytten. Setter frem musegift om høsten. I forbindelse med takstmann sin befaring for tilsynsrapport nå i oktober ble det oppdaget at mus har vært i taket i vedboden. Muse-avføring ble funnet i isolasjon i taket.

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

Nei  Ja

Initialer selger: HJST, USST

2



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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Mølster Innstallasjon - Sikringskap.pdf](#) [Eltel samsvarserklæring 2018.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Filer

[Mølster Innstallasjon - Sikringskap.pdf](#) [Eltel samsvarserklæring 2018.pdf](#)

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, tømmerarbeid 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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Faktura Byggmester Johs.Øvsthus.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Filer

[Frende kasko skadesak 2015.pdf](#)

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

Beskrivelse



## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Johanne Thorbjørnsen	0db1a17d3608dfa37364bc9 a8adbffbe25a071f9	12.10.2024 08:01:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Solveig Thorbjørnsen	b8b820fd3db9d948e7a9fc9 a7f3b0562f137cdb0	11.10.2024 09:50:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240057

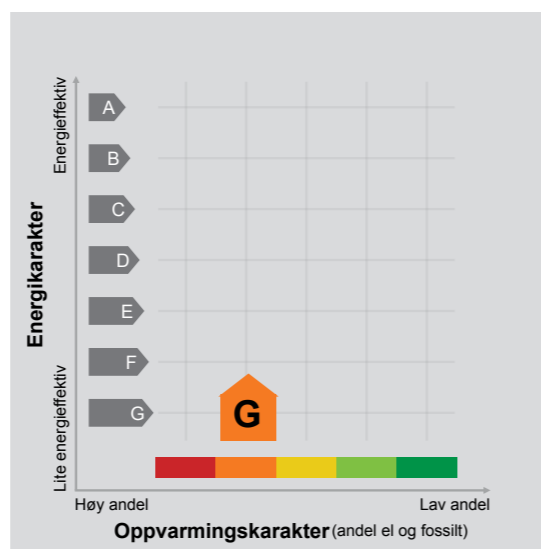
Document reference: 1507240057

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



## ENERGIATTEST

Adresse	Sandfjellsvegen 72
Postnummer	5708
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	244
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174854106
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31646
Dato	28.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Følg med på energibruken i boligen

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1983
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	50
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



## 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 velforretningen. 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 varamedlemmer. 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.



# Sandfjellet Vel Årsmøte 2024

**Torsdag 21. mars 2024 kl. 19:00**

**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 2023
- VI. Budsjett 2024
- VII. Valg av styremedlemmer
- VIII. Eventuelt - innkomne saker fra medlemmer

## Sak IV: Styrets Årsberetning

### Styret

Styret har i 2023 bestått av Ole Arntzen, Alf-Inge Nyland, Caritha Sigvarthsen og Inger M. Graves, Sistnevnte er styreleder.

Vi har gjennomført 6 styremøter og hovedsakene styret har jobbet med i 2023 har vært følgende:

- Reforhandling og tydeliggjøring av avtalen med Erik Lunde
- Planlegging og gjennomføring av dugnad
- Sosiale arrangement
- Informasjonsflyt

### Medlemstall

Medlemstall for 2023 var 102 hytter.

## Dugnad

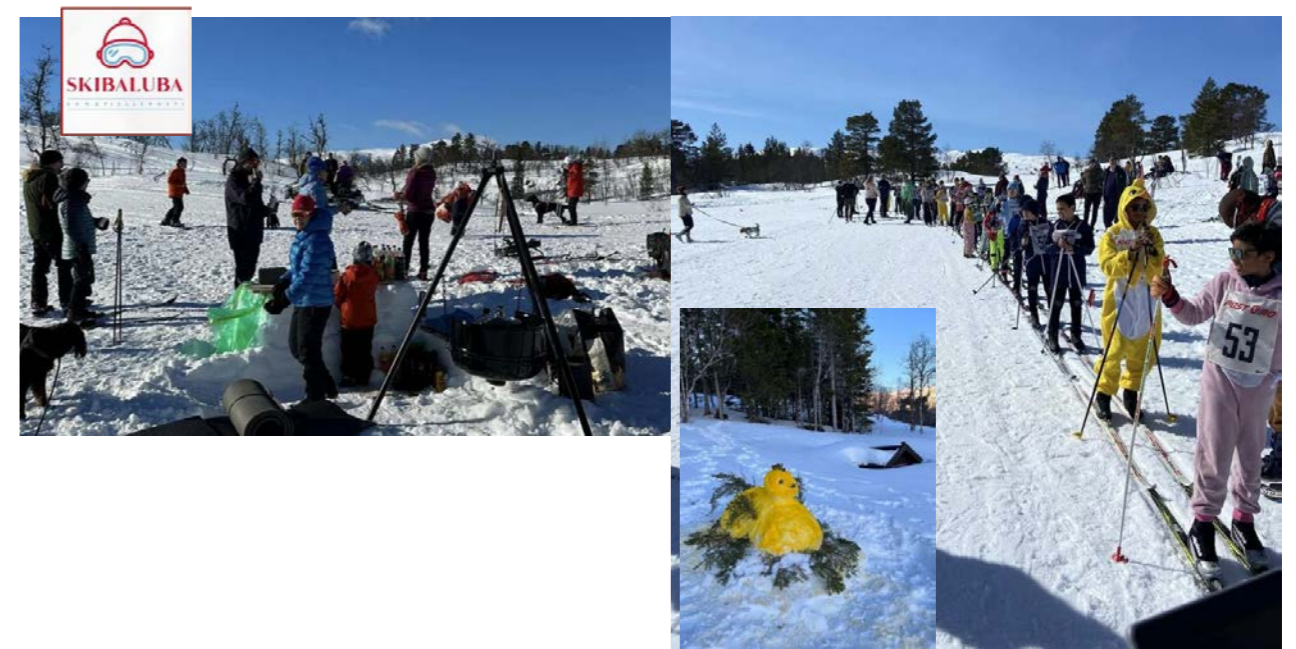
Det ble gjennomført dugnad lørdag 7. oktober. Det var godt oppmøte og flott vær, og en fikk ryddet i vegetasjon rundt veien, gravd grøfter, og forbedret stier. Enkelte utførte dugnad andre dager enn på dugnadsdagen, og det er gledelig at så mange bidrar enten det er på dugnadsdagen eller andre dager som passer bedre.



## Andre arrangementer

Vi hadde flotte forhold under Skibaluba i år, og pudder i løypene. Helt herlig! Tusen takk til Arild, Elin, Siren og Bjørn, samt Erik som stiller med scooter.

Påskerennet ble gjennomført i nydelige forhold av påskerennkomiteen bestående av entusiaster og medlemmer i styret. En hadde tre aldersgrupper: 0-7 år, 8-12 år og 12 og oppover.





### Innkjøpt utstyr

Lyktene på parkeringsplassen ble utbedret i 2023, men etter en særdeles kraftig storm, er dessverre den ene lykten på parkeringsplassen blåst bort og må erstattes i 2024.

### Hjertestarterkurs

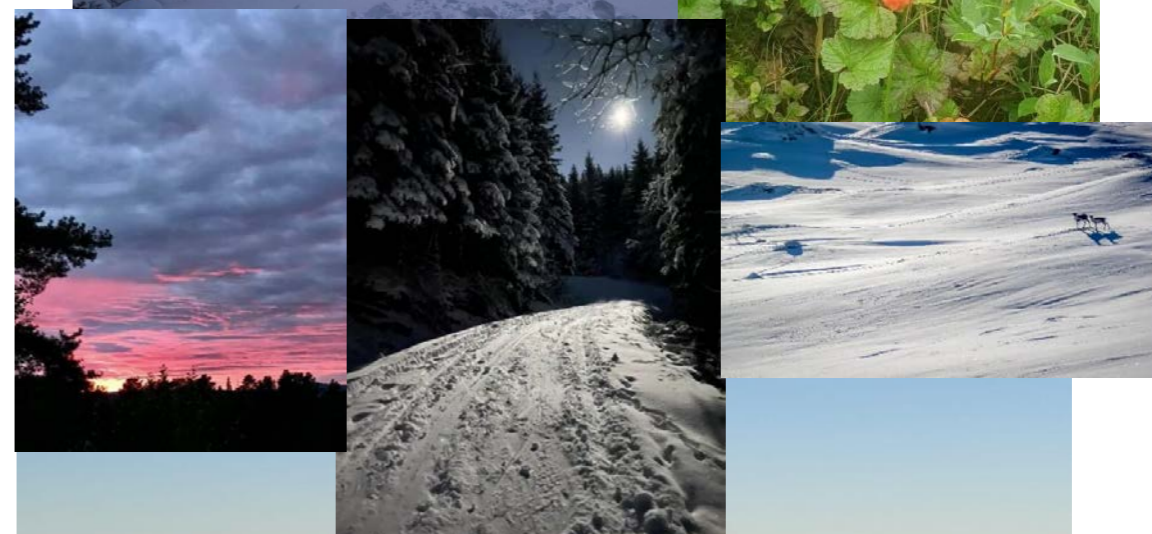
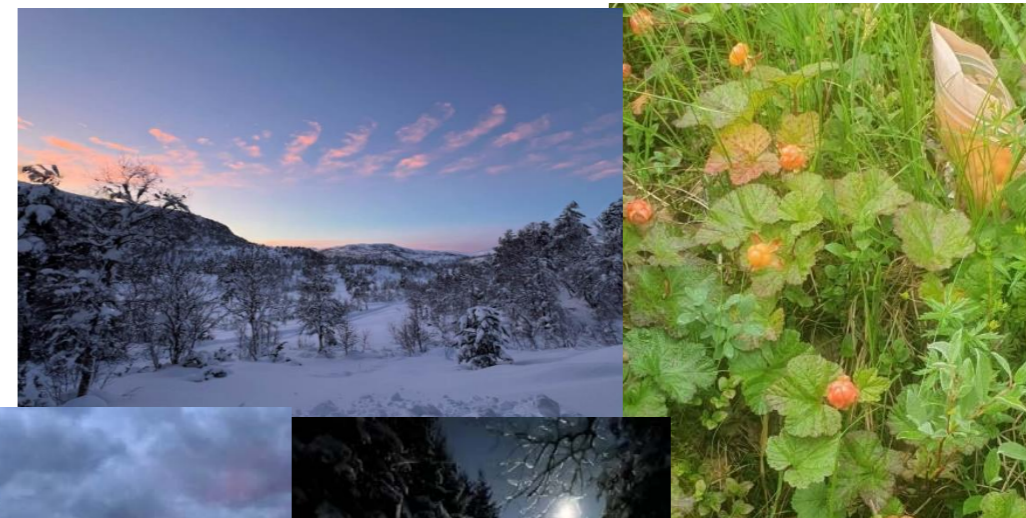
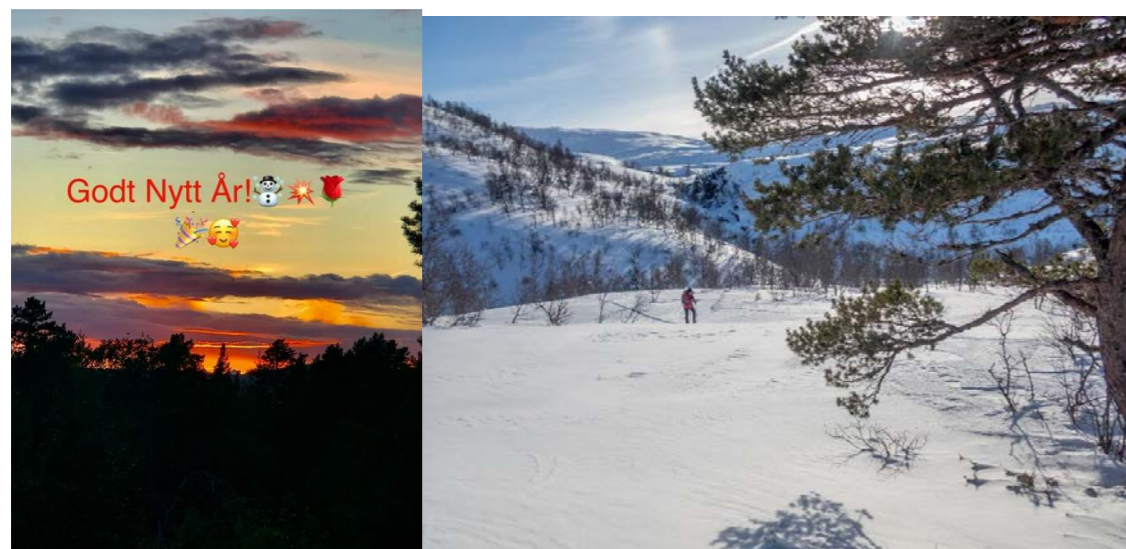
Det ble gjennomført Hjertestarterkurs på Sandfjellet med god oppslutning av velforenings medlemmer. Ressurser fra Røde Kors avholdt kurset og det var en god oppfrisking av både klassisk førstehjelp og hvordan en kan benytte Hjertestarteren. En kan ikke repetere dette for ofte.



### Avtale med Erik Lunde

Brøyting av parkeringsplass, løypepreparering, og vedlikehold av bom og anlegg er regulert i avtalen med Erik Lunde. Avtalen har vært utdatert og styret har jobbet aktivt med Erik for å komme til en god avtale for medlemmene og for Erik.

### Året på Sandfjellet





#### Sak IV: Årsregnskap for 2023

Grunnet høyere driftskostnader med å opprettholde løypenett og snømåking, ble det gjort en inflasjonsjustering i 2023 på 51.000kr. Med god kostnadskontroll på de andre postene, og momskompensasjon fikk vi til et årsresultat på +77.985kr. Sum egenkapital er 338.147kr

*Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2023.*

#### Vedlegg til Resultat/balanse oversikt Sandfjellet Vel 2023

Driftskostnadene har auka med 29 857 frå i fjor, om ein ser bort frå tap på fordringa som blei kostnadsført i 2022 på kr 34 000. Auka driftskostnader skuldast i hovudsak brøyting, sporkøyting og vedlikehald veg. Velforeininga ender med eit overskot på kr 77 985 i 2023, som blir tilført eigenkapitalen.

Voss Rekneskap AS

Postboks 542 - 5705 Voss  
Org.nr. 089185901 MVA

Espen Mørkve

Statsautorisert rekneskapsfører

#### Sak V: Budsjett for 2024

Erik Lunde sin avtale er reforhandlet i 2023 og nye satser blir innført i 2024 for å kompensere for økte utgifter. Det er en del etterslep på vedlikehold av vei, og styret har derfor lagt inn 45.500kr ekstra for å utbedre dette. Det anbefales at en gjør en del ekstra vedlikehold i årene som kommer for å gradvis få vei og parkering opp til en mer kjørbær standard.

Sandfjellet har budsjetterer med å få momskompensasjon i 2024 som i 2022 og 2023. Det foreslås å øke kontingenten med 250kr per medlem for å bøte på økte kostnader. Medlemskontingenten vil fordeles på 2 fakturaer, en vår og en høst. Bommen vil stenges for ikke-betalende.

*Forslag: Årsmøtet godkjenner budsjettet for 2024.*

Budsjett og Resultat Sandfjellet Vel			
Antall medlemmer		102	
Driftsinntekter Summene er inkl mva	Resultat 2023	Budsjett 2024	Kommentar Budsjett 2024
Kontingent	689 500	739 500	Foreslår å øke med 250kr for 2024 (3.6%)
Salg bomnøkler			
Gebyr, porto, diverse	550		
Div inntekter/justering kundefordringer			
Ekstra innbetaling 1000.-/enhet			
Momskompensasjon	49 684	50 000	Momskompensasjon
<b>Sum driftsinntekter:</b>	<b>739 734</b>	<b>789 500</b>	
<b>Driftskostnader</b>			
Sporing med trakkemaskin	240 625	240 975	Per medlem i Sandfjellet Vel: kroner 1 890 + MVA
Brøyting og strøing, årsavtale	276 085	318 750	Brøyting, per medlem i Sandfjellet Vel: kroner 2 500 + MVA
Veggrus / strøsingel / gjerde/ bom / fe	31 250	25 000	Strøing og strøkasse, per år: kroner 25 000
Vedlikehold vei (sommer), årsavtale	32 500	26 000	Vedlikehold og materiell, per år: kroner 26 000 + MVA
Inflasjonsjustering avtale med Lunde		7 218	1,11% inflasjonsjustering
Oppgradering vei, inkl.fundament bor	19 178	45 500	6 lass med materiell, ekstra utbedring
Strømutgifter belysning	4 548	7 000	
Telefon (bom)	589	1 000	
Regnskap/sekretær	18 846	19 000	
Lisens regnskapsprogram	3 165	4 000	
Kontorutgifter, rekvisita	509	550	
Årsmøte	0	300	
Skibaluba / påskerenn	20 161	23 000	
Ny el.bom, el.arbeid	0	5 000	
Diverse utgifter		20 000	
Uforutsett	3 488	20 000	
Tap på fordringer (utesstående regnin	0		
Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 000	5 000	
<b>Sum driftskostnader:</b>	<b>666 594</b>	<b>768 293</b>	
<b>Driftsresultat:</b>	<b>73 140</b>	<b>21 207</b>	
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekter	4845		
Renteutgifter - kostnad			
<b>Årsresultat</b>	<b>77 985</b>		



### Sak VI: Valg av 3 nye styremedlemmer

Inger M. Graves og Alf-Inge Nyland har sittet i styret i 2 år. Caritha Sigvarthsen og Ole Arntzen sitter 1 år til.

Valgkomiteen bestående av Carl Endre Espeland og Kristin Hatlen vil komme med kandidater til styret i forkant av årsmøtet.

*Inger M. Graves*

21. mars 2024 | 📅 Årsmøte Sandfjellet Vel

## Deltakere

Inger Margrethe Graves, Alf-Inge Nyland, Carita Stueland og Håkon Søggen fra styret. Tilsammen 18 medlemmer på årsmøtet når det startet.

## I. Valg av møteleder og referent

Møteleder: Inger Margrete Graves  
Referent: Håkon Søggen

## II. Valg av to medlemmer til å underskrive referatet fra årsmøtet

- Niels Petter Maaseide
- Kjell Harald Endresen

## III. Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjent

## IV. Styrets Årsberetning

Lest gjennom av Inger Margrete  
Ingen kommentarer fra årsmøtet



## V. Årsregnskap 2023

Gjennomgått av Inger Margrete  
Godkjent uten kommentarer fra årsmøtet

## VI. Fastsettelse av medlemskontingent

Årsmøtet godkjenner økning av medlemskontingenten med 250 kr til 7250

## VII. Budsjett 2024

Kommentar fra Dag Hansen om at sporkall hadde blitt prøvd før og hadde veldig dårlig effekt  
Årsmøtet godkjenner budsjettet fra 2024

## VIII. Valg av styremedlemmer

Ingen innstilling fra valgkomiteen  
Inger Margrethe og Alf Inge stiller seg til disposisjon til å forstette enda en periode  
Valgt med akklamasjon

### Det nye styret

- Inger Margrethe Graves
- Alf-Inge Nyland
- Carita Stueland Sigvartsen
- Håkon Søgner
- Ole Arntzen

## IX. Eventuelt - innkomne saker fra medlemmer

- A. «Vetlatjørni» gror igjen forslag om å sette inn tiltak for å fjerne
- Ønske å beholde vannet som badeplass
  - Sjekke om det fins metoder som er hensiktsmessige og lovlige

- Dag Hansen opplyser om at vannene ble kalket av kommunen i 1998 og 2001
- Kristin Hatlen har sjekka med firma som gjer slikt. Var veldig dyrt
- Flere kommentarer om å sjekke med kommunen først
- Niels Petter: Mål om å ha sjekka tiltak før dugnaden til høsten

## Diskusjon etter årsmøtet:

- Skytteltransport fra Bulken stasjon til parkeringen
  - Organisere samkjøring eller Voss Taxi
- Oppfordring til å bruke skutertilbudet
- Spørsmål om veiutbedring og bruk av asfaltfresemasse
  - Dag Hansen kommenterer at den hvite kalkgrusen som ble lagt for en god del år siden var veldig bra

Kjell H. Endresen

Niels Petter Gravem









## 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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Veggglamper, 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Sandfjellsvegen 72  
5708 VOSS

**Meglerforetak:** Aktiv Voss  
**Saksbehandler:** Vegard Fjose

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre