

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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Svein Hansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 58/102 kvm
Tomtstr.: 1491.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 244, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1507250030

Hytte med unik beliggenhet på en
odde | Naust, røykehus og uthus m/
badstue | Stor tomt med herlige
uteplasser | Må sees!

Sandfjellet er et idyllisk område som tilbyr en perfekt kombinasjon av hyttekomfort og vakker natur i barnevennlige omgivelser. Denne eiendommen har en fantastisk beliggenhet ytterst på en odde, med vannet som omkranser tomten. Her kan hele familien kose seg med bading, fiskeing eller en rolig rotur – rett fra egen tomt. Tjørnet hytten ligger rundt tilbyr fiskemuligheter på sommeren. Om vinteren kan du spenne på deg skiene og nyte preparerte løyper i hyttefeltet, eller ta på fjellskiene og utforske de vakre og ville fjellområdene. Hytten inneholder entré, stue, kjøkken og tre soverom. Tilbygg mot øst inneholder hobbyrom, baderom og toalettrom. Uthuset har redskapsrom, badstu og bod. Røykehuset inneholder et hobbyrom og røykerom. Det ligger også et naust på eiendommen like ved vannet.



Innhold

Velkommen2

Plantegning38

Om eiendommen42

Nabolagsprofil.....57

Tilstandsrapport59

Egenerklæring77

Energiattest82

Forbrukerinformasjon 122

Budskjema 123





Entré



Entré





Tilbygg med utgang fra kjøkken.



Hobbyrom i tilbygg.



Bad i tilbygg



Toalettrom i tilbygg.





Gang med adkomst til tre soverom.



Hovedsoverom



Soverom 2





Soverom 3





Hemsrom med åpen ned til stuen.



Et kjekt oppholdssted for de minste i familien.



Hems



Hems som har vært brukt til overnattingsplasser.









Det er parkering til en bil på tomten sommerstid.



Plantegning

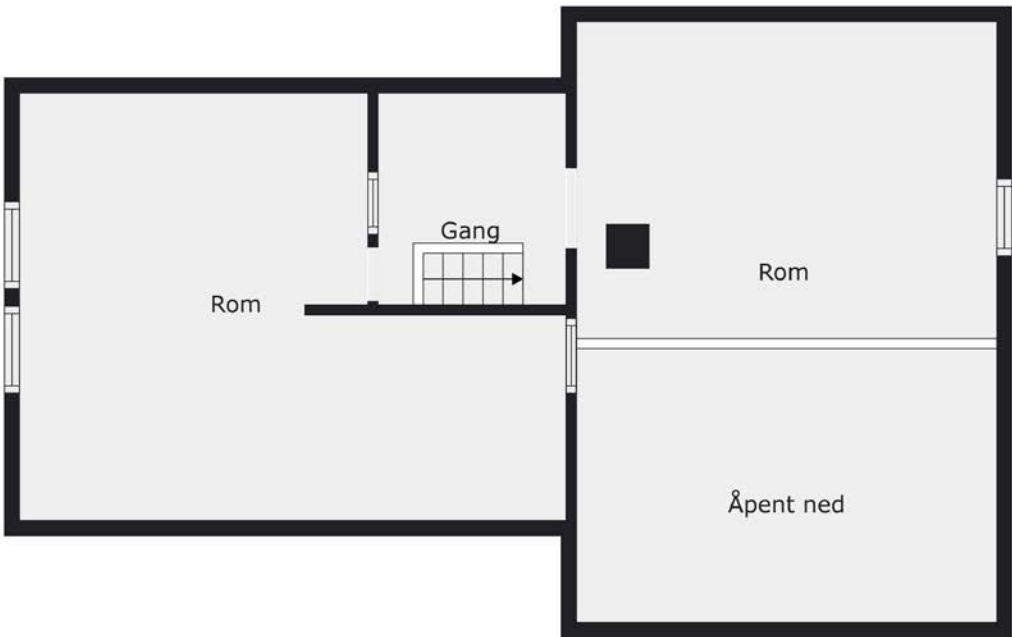
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 71 m²

Fritidsbustad

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Soverom (5,2kvm), soverom (6kvm), soverom (4,5kvm), stue og kjøkken (30kvm), entre- og gangareal (11kvm)

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 19 m² Redskapsrom (7,5kvm), Badstu (4,8kvm), Bod (6kvm) Hobbyrom (8,6 kvm), baderom (5,9 kvm), toalettrom (3,3 kvm).

Røykehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Hobbyrom (4kvm), Røykerom (1,9kvm)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 25 2 m² Inngangsparti (7,9 kvm), terrasse mellom hovedkonstruksjon og tilbygg mot øst (13 kvm), sørvendt markterrasse (23 kvm). Uthus (25 kvm) begge gavler og frittliggende markterrasse av skiferheller. Røykehus

Ikke målbare arealer

Andre etasje, vedskjul og naust er ikke måleverdig jfr. NS 3600. Begrunnelse : Manglende takhøyde.

Takstmann har uansett målt opp gulvarealet, da det kan være nyttig informasjon for en eventuelt ny eier.

Dette arealet har også en bruksverdi.

Andre etasje: 38kvm

Vedskjul: 3,4kvm

Naust: 8,4 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberegning er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall en total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir tatt opp av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehall, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1491.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert på bakketopp. Området byr på fiskevann og friluftsliv. Eiendommen er fint opparbeidet med gangstier terrasser og grøntareal. Områdene rundt er er i hovedsak bestående av andre fritidseiendommer, skog og friluftsområder.

Beliggenhet

Velkommen til Sandfjellsvegen 145 – din nye fritidsdrøm i vakre omgivelser! Drømmer du om hytteidyll med flott utsikt, gode

solforhold og naturen rett utenfor døren? På Sandfjellet får du akkurat det – og litt til! Denne eiendommen har en fantastisk beliggenhet ytterst på en odde, med vannet som omkranser tomten. Her kan hele familien kose seg med bading, fisking eller en rolig rotur – rett fra egen tomt.

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

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

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

Nærhet til alt du trenger Vossevangen ligger en kort kjøretur unna, med butikker, apotek, kafeer, vinmonopol og et variert kulturtilbud. Her arrangeres også store begivenheter

som Ekstremsportveko, VossaJazz og Osafestivalen.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Konstruksjonen er oppført på ringmur av gråstein (eldste del), og betong (tilbygg mot nord og øst). Grunnmur står direkte mot berg, og danner grunnlag for krypkjeller under konstruksjonen. Krypkjelleren har for liten avstand mellom bjelkelag og terreng til å kunne utføre inspeksjon. Fra utsiden kan en se at det er etablert ventiler. Under gulv i tilbygg mot øst er det fylt opp med lecakuler. Gulv er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag med stubbeluftspalter på kald side., og ca 10-15 cm isolasjon. Sponplater med laminat og gulvbelegg på varm side. Yttervegger er oppført i lett bindingsvirke med en kombinasjon av liggende dobbeltfalset, og enkeltfalset trekledning på utvendig fasade. Asfaltplater er montert på kald side av veggliv. Disse fungerer som vindspærresjikt og avstiving av

konstruksjonen. Musebånd er montert. Vinduer i konstruksjonen har forskjellige prod. år. Eldre vinduer har koblet glass, og nyere vinduer har to-lags isolerglass. Taket er av typen saltak tekket mot asfaltshingel. Takrenner i aluminium fører regnvann ned til terreng. Laster blir ført ned til terreng. Laster blir ført ned til grunn via konstruksjonen sine langsider (alle vegger bort sett fra gavler) og på innvendig bærevegg langs midten av konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at opplagring av enkelte laster går via skjulte søyler innebygd i konstruksjonen.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: støyping av golv og legging av golvbelegg
Arbeid utført av: Voss bygg og belegg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: nytt golvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeld
Svar: Ja
Beskrivelse: tilbygg til hytte.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: montere vannrør vask, dusj, vvtank.
Arbeid utført av: Magnar Vangen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: det er ei gammel hytte som ikkje er enkel og tette 100 %.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det er ei gammel hytte som ikkje er enkel og tette 100 % mot mus.

11 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: alt elektrisk anlegg er lagt inn av Vangen Elektriske.
Arbeid utført av: Vangen Elektriske.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse: alt tømrerarbeid er gjort som eigeninnsats, av sønnen, Morten, som er faglært tømrrar.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: alt tømrerarbeid er gjort som eigeninnsats, av sønnen, Morten, som er faglært tømrrar

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Ja
Beskrivelse vann og septiktank som er på eiendommen er ikkje søkt om til kommunen.

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)?
Svar: Ja
Beskrivelse: det er tinglyst ein bruksrett på naboeiendommen på ca 880 m2.

Innhold

Frittliggende hytte med naust, uthus og røykehus. Ellers inneholder hytten entré, stue/kjøkken, gang, 3 soverom, toalettrom og dusjrom.

Standard

Hytten er bygget i 1954 og holder god standard. Hytten ble bygget på mot nord i ca. 1994 som utvidet antall soverom. Mot øst, ca. i 2010, ble tilbygget med hobbryom, dusjrom og toalett oppgørt. El anlegget ble oppgradert i 2010. Kledningen er skiftet i tidsrommet 2005-2010. Asfaltshingelen på taket på hoveddelen ble skiftet i 1995/1996 og takflaten i overgangen fra originalhytten og tilbygget er fra 2010. Den er jevnlig holdt vedlike av nåværende eier og her kan du ta i bruk hytten fra dag en. Det er innlagt strøm i hytten og vann får du fra borehull som deles på 10

sameiere.

Det første som møter deg er en romslig entré hvor du kan legge fra deg yttertøy og sko. Videre inn kommer du til en romslig stue med plass til sofagruppe og spisebord. I gulvet er det varmekabler. Sentralt plassert er det vedovn som sikrer knitrende god varme.

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning til stuen. Det er en funksjonell innredning med skap- og benkeplass. Frittstående kjøleskap og integrert komfyr og platetopp.

Fra kjøkkenet er det adkomst ut til tilbygget som ble bygget ca. 2010. Her kommer du først til et hobbyrom/bod areal med plass til oppbevaring. Videre er det bad og toalettrom. Badet har våtromsbelegg og varmekabler i gulv og er utstyrt med dusj, vvb, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning. Toalettrommet er utstyrt med toalett og servant. Det er privat septiktank med spreiegrøft.

Det er tre soverom og en hems i hytten. De tre soverommene er av ulike størrelser. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng. De to andre soverommene har plass til familiekøyer. På hemsen er det lagt opp til fire sengeplasser. Takhøyden på hemsen er for lav til at det er målbart areal. Det er også et hemsrom med åpen løsning til stuen under. Gulvarealet på hemsen er totalt 38 kvm.

I tillegg til hytten er det røykehus/baksthus, naust og et uthus på eiendommen. Uthuset har vært brukt til oppbevaring til utstyrt og ved, samt badstue med vedfyrtn ovn.

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.
Bygningsdelen er som ventet ift. alder. Riss, sprekker og steiner i betong. Eldre grunnmur av gråstein er skjult av skiferheller, og nærmere undersøkelse blir anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme. Skjevheter og sig i gråsteinsmur er registrert.

1.2 Krypekjeller
Situasjonen er uavklart, og nærmere kontroll blir anbefalt. Viser til punktet "terrengforhold" for nærmere informasjon.

1.3 Terrengforhold
Manglende fallforhold fra nord-østsiden av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er en konsekvens av manglende fallforhold. Punktet må sees i sammenheng med pnkt. 1.1 og 1.2. Konstruksjonen er ikke underbygd med kjeller/rom under terreng. Fukt langs bygningskroppen vil ikke føre til merskader på konstruksjonen med mindre oppdemmingen er ekstrem. Terrenget er å se på som tilpasset ut fra forholdene på tomten. Det er ikke anbefalt utbedring, da utgiftene ikke vil stå i stil med nytteverdi.

2.1 Yttervegger
Trevirke nært og delvis under terreng på enkelte områder. Stikkprøve i trevirke er utført, og de er ikke

registrert påbegynnende råte. Det blir likevel anbefalt å fjerne masser. Om avstand til berg er liten burde trevirke under terreng skiftes ut med impregnert material når tiden er inne for det. Alternativt kan det nyttes tilpasset beslag fra blikkenslager. Ellers er det litt vedlikeholdsmangel. Kledning kan med fordel overflatebehandles. Dårlig trevirke burde erstattes med ny. Åpninger for mus er registrert.

3.1 Vinduer og ytterdører
Beslag mangler i under- og overkant av enkelte utvendig karmen. Vannbord er nyttet, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vann og en redusert levetid på bygningsdeler kan være en konsekvens av manglende beslag. Utbedring blir anbefalt. Ellers er det observert avskallet overflatebehandling og litt fukt i trevirke. Pakning mangler i ytterdør. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning burde derfor monteres. Del av dørblad for terrassedør er fjernet slik at dørvrider går. Området burde forsegles med overflatebehandling.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Rekvirent opplyser at ising langs nedre del av tak kan forekomme på kalde dager, der hytten har vært oppvarmet over lengre periode. Dette har uansett aldri vært noe problem innvendig, og skyldes synlig manglende isolasjonstykkelse i taket. Det kan også være tegn på at takets luftesjikt ikke fungerer tilfredsstillende. Kaldtloft over tilbygg mot øst er visuelt kontrollert fra inspeksjonsluken i gavl. Kondensisasjon på avløpslufting mangler. Mangelen fører til kondens/fukt på utvendig rørvegg på kalde dager, og på dager med væromslag. Utbedring blir anbefalt. Med fare for å skade andre

bygningsdelen har ikke takstmannen tatt seg inn på rommet. Nærmere undersøkelse blir anbefalt.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
Snøfanger mangler på takflaten. Asfaltshingel har en friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gir krav til snøfanger der takvinkelen overstig 27 grader vinkel. Dette taket er målt til 31 grader takvinkel. Snøfanger skal sikre eiere, underliggende bygningsdeler og en eventuell tredjeperson for skade. Anbefaler å få dette montert for å unngå materiell- og personskader. Enkelte takrenner har feil fallforhold, og mangler endebunner. Groing/mose på takflaten. Fuktig ved groing på dekkbord. Bordet burde skiftes ut. Gjennomsnittlig levetid for takteking av asfaltshingel er 20-30 år. Deler av takteking (takflata mot vest) har derfor en usikker gjenværende restlevetid jfr. Sintef Byggforsk

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Manglende beslag/tetting i overgang mellom terrassebord og vegg. Mangelen vil føre til en forkortet levetid på u-impregnert trevirke. Normalt vedlikehold blir anbefalt.

7.1.1 Dusjrom Overflate vegger og himling
For mekaniske avtrekk er det anbefalt mer tilluft til rom for å unngå undertrykk/vakum i rom. Anbefaler å enten åpne vindu etter dusjing, eller etablere luftespalte under inv. dørblad. Dette vil forsyne badet med mer tilluft enn det er i dag, og sørge for bedre uttørking av vandamp.

7.1.2 Dusjrom Overflate gulv
Fallforholdet tilfredsstillende ikke kravet som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Selv om dusjrommet er utstyrt med dusjkabinett som fører bruksvann direkte til sluk, skal minstekravet i

forskriften følges.

7.1.3 Dusjrom Membran, tettesjikt og sluk
Tettesjikt mangler på vegger som ligger innenfor rommets våtsoner. Dersom rommet skal benyttes videre slik det er i dag må dusjing foregå i lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Dusjkabinett må holdes vedlike slik at overflatene i rommet ikke blir utsett for vann-søl.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vannnettet er ikke frost sikret, og vann burde derfor stenges i kalde perioder for å unngå frostsprengte rør. Vanntilkobling og septiktank med spreiegrøft er ikke omsøkt. Det er også krav til vannprøve for vurdering av vannkvalitet på privateide anlegg. Dette er ikke framlagt.

10.2 Varmtvannsbereder
Bereder er tilkoblet strøm via vanlig støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om beredere med 2kW effekt skal ha fast strømtilkobling. VVB trekker relativt mye strøm over lang tid, og tilkobling via vanlig stikkontakt kan føre til dårlig kontakt, som igjen kan skape overoppheting og i verste fall brann.

10.4 Ventilasjon
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende ventiler og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendig dørblad, eller ventiler i innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Dårlig inn klima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er en konsekvens av manglende ventiler, og luftveksling mellom rom. NS 3600 sier at bygningsdelen skal vurderes til TG2 dersom det kun er ventil i yttervegg eller vindu. Det

er ikke merkbart dårlig inneklima på befaringsdagen. Konstruksjon er eldre, og naturlige luftlekkasjer rundt konstruksjonens ytterkanter hjelper på ventileringen. Ved eventuelle oppgraderinger av vindsperresjikt eller dampsperresjikt vil luftlekkasjer bli redusert. Det vil også ventilasjonen fra en eldre og mer u-tett konstruksjon. Ventilasjon må derfor forbedres dersom konstruksjonen skal oppgraderes.

Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Tilbygg mot nord i ca. 1994. Tilbygg har utvidet antall soverom.
Tilbygg mot øst i ca. 2010. Tilbygget har hobbyrom, dusjrom og toalettrom.
El-anlegget er fra ca. 2010.
Kledning fra ca. 2005-2010.
Asfaltshingel på tak er fra 1995/1996. Tak på tilbygg, og takflaten på orginalhytten som danner

sløys for tilbygg er fra ca. 2010.
Utehus er fra ca. 2005.
Frittstående bygg utenfor konstruksjonen og tomtegrensen er oppført mellom 1990 og 2015.
Ellers er det gjort normalt vedlikehold i form av vask og overflatebehandling.

Parkering
Det er i henhold til tidligere festekontrakt på eiendommen tinglyst to parkeringsplasser nede ved hovedparkering. Samt en parkering oppe med pumpehus. Om vinterstid er det ikke vei opp til hyttene fra hovedparkering.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
77278370

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi
Oppvarming
Varmekabel på bad og toalettrom.
Varmefolie i stue- og kjøkkengulv.
Vedovn i stuen.
Panelovn i gang og hobbyrom (tilbygg).

Info strømforbruk
Selger opplyser om et ca. forbruk på 9000 kWt strøm de siste to årene. Forbruk vil variere ut i fra hvor mye hytten er i bruk og forbruksvaner.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 490 000

Kommunale avgifter
Kr 678

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter omfatter gebyr brannforebygging. Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 700

Eiendomsskatt
Kr 1 945

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 1.944

Formuesverdi primær
Kr 209 164

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

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.

Årlig renovasjonsgebyr kr: 2 367,83 – delt på 2 terminer.

Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon «kommunalt påslag-etterdrift deponi» kr 156,25, inkl mva pr.ening pr år. Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Årlig velavgift

Kr 7 250

Velforening

Sandfjellet Vel.

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

Vannavgift

Kr 3 000

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Eier betaler ca. kr.3000,- årlig til strøm og andre driftsutgifter til pumpehus for vann.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Sandfjellet Velforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 244, bruksnummer 28 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:

4621/244/28:

16.01.1975 - Dokumentnr: 106 - Erklæring/avtale Grensegangssak vedr Sandfjellet Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2014 - Dokumentnr: 931857 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:33
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:89

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:90

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:91

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:92

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:93

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:94

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:95

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:96

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om renseanlegg.

Bestemmelse om vedlikehold og kostnader.

Med flere bestemmelser

Det fremgår av det tinglyste dokumentet at hjemmelshaver av eiendommen er koblet til det private vannanlegget via pumpehuset. Kostnader forbundet med pumpehuset fordeles på de ti eierne som utgjør sameiet. Det er også oppført er renseanlegg for gråvann. Denne eiendommen er ikke tilkoblet dette renseanlegget. Se kopi av den tinglyste dokumentet for ytterligere informasjon.

28.10.2014 - Dokumentnr: 931857 - Bestemmelse om vannrett

Sameieavtale for Demmetjørn vassverk.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.

Bestemmelse om kostnader.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1966 - Dokumentnr: 1741 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:244 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 311513 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:244 Bnr:28

09.09.1968 - Dokumentnr: 1269 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:1

Det foreligger veirett over bnr 1 til eiendommen.

15.06.2010 - Dokumentnr: 432135 - Rett til utskilt tomt

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:244 Bnr:129

Bruksrett

Det fremgår av det tinglyste dokumentet at eier av Gnr 244 bnr 28 har bruksrett til område i sørlig retning som er avmerket på vedlagt kart (se kopi av dokument i salgsoppgave). Rettighetshaver skal ha rett til bruk av det avmerkede området til fritidsformål, vedhogst og vedlikehold/skogshold. Rettighetshaver skal også ha rett til bruk av tjern og strandsone som grenser til det avmerkede område til fiske og fritidsaktiviteter. Se kopi av den tinglyste dokumentet i salgsoppgaven for mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

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. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Tegningene inneholder ikke rombeskrivelse og det har ikke latt seg kontrollere hvilke rom som er godkjent for varig opphold. Det er noe avvik på

rominndeling fra de godkjente byggetegningene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke koblet opp på offentlig vann og avløp.
Vann : Felles brønn/borehull i pumpehus. (kostnader knyttet til dette, se under vannavgift).
Avløp : Privat septiktank med spreiegrøft. Det foreligger ikke utslippstillatelse til gråvann.
Offentlig vei til privat vei. Vinterstid er veien vinterstengt nede ved stor parkeringplass.
Sommerstid er det mulig å kjøre opp til parkering ved pumpehus ved hytten. Det foreligger avtale om to parkeringsplasser ved vinterparkering og parkering ved pumpehus.

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 1 469 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
Delareal 23 m
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
Delareal 1 491 m

KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnOM 530

Reguleringsplaner

Id 123507005
Navn Sandfjellet III - hyttefelt, endring
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.03.2009
Delarealer Delareal 1 471 m
Formål Fritidsbebyggelse
Delareal 18 m
Formål Friluftsområde i sjø/vassdrag
Delareal 2 m
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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 88 600

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. 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.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 790

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på markedspakke, kommunal info og vederlag for visning.

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
06.06.2025

Nabolagsprofil

Sandfjellsvegen 145

Høyde over havet

620 m



Offentlig transport

✈	Bergen Flesland	1 t 35 min	🚗
🚆	Seimsgrend stasjon Linje R40	10 min	🚗 9.5 km
🚆	Bulken stasjon Linje R40	10 min	🚗 10 km
🚆	Træen kryss Linje 952	4 min	🚗 3.2 km
🚆	Skjeldal Linje 952	5 min	🚗 3.6 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 31 min	🚗
Stavanger	183.9 km	
Oslo	261.4 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗⚡	Voss Tinghusplassen	18 min	🚗
🚗⚡	Voss Strandavegen	20 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1.2 km
 - 35 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

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

Sport

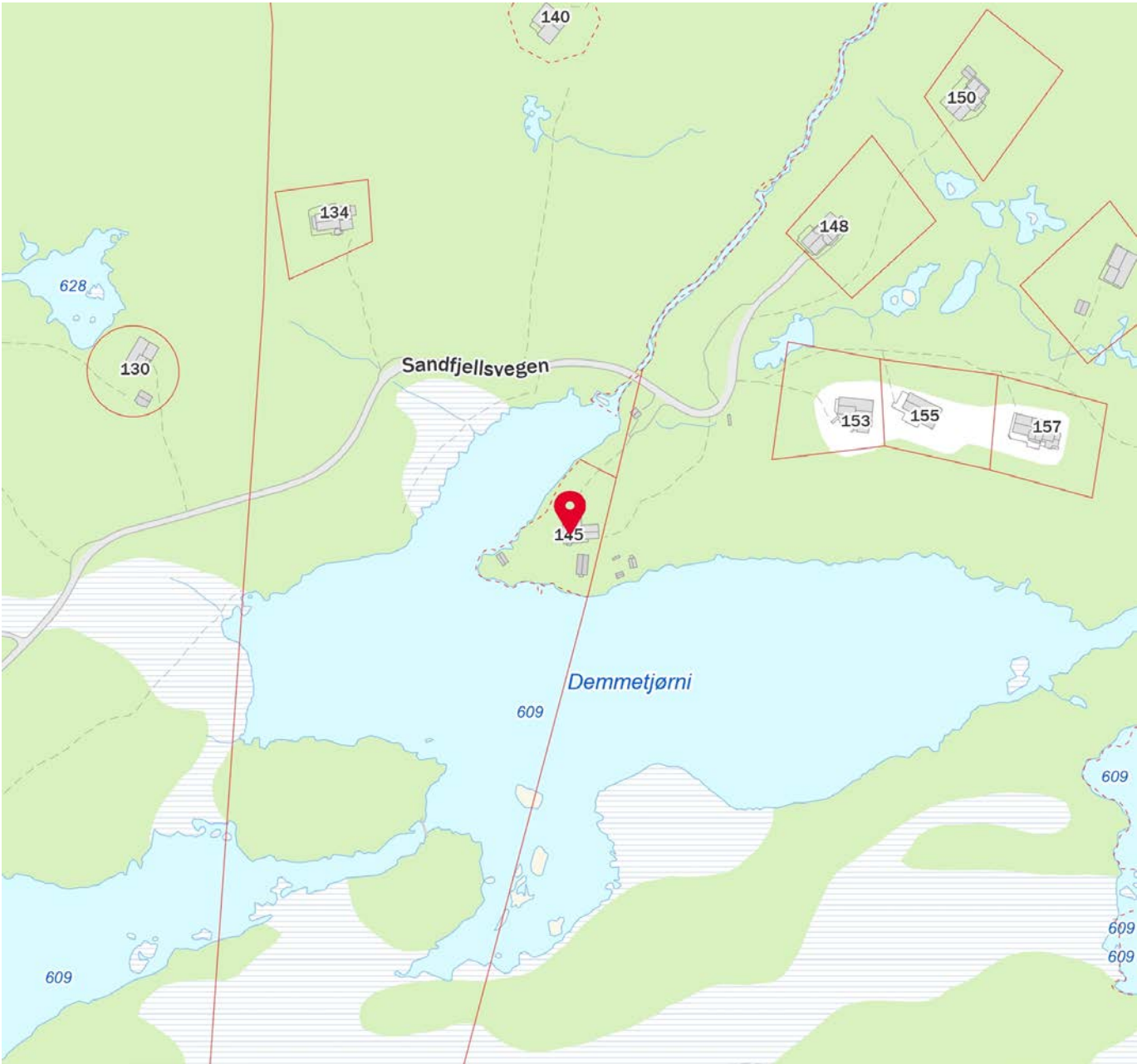
⚽	Bulken skule Aktivitetshall	13 min	🚗 11.9 km
⚽	Eideshagen idrettsplass Fotball, friidrett	13 min	🚗 13.6 km
🏃	MOVA Vangsgata	19 min	🚗
🏃	SKY Fitness Voss	20 min	🚗

Dagligvare

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



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



EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidseigedom

Sandfjellsvegen 145

5708 Voss

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG
0	TG 0
2	TG 1
14	TG 2
0	TG 3
0	TG iu

Ingen avvik

Ingen vesentlige avvik

Vesentlige avvik

Store eller alvorlige avvik

Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 01/05/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

1/18

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

59

EIERSKIFTERAPPORT™	
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 godkjenningsmyndigheter.	
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.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
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/bruksslitasje. * 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:	
Matrikkeldata:	Gnr:244, Bnr: 28
Hjemmelshaver:	Svein Hansen
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1491 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Stølsveg. Utgifter til vedlikehald må pårekna
Vann:	Felles brønn/borehull i pumpehus
Avløp:	Privat septikktank med spreiegrøft
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Fakturert beløp for 2024 er: 2 644 kr.
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	Ikkje framlagt
Byggeår:	1954 (opplyst)

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	29.04.2025
Forutsetninger:	Opphaldsvær på befaringsdagen. Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
Oppdragsgiver:	Morten Hansen
Tilstede under befaringen:	Morten Hansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM TOMTEN: Bruksnavn: Ospehaugen. Grunnkrets: 204 Skjeldal. Eigedomen er plassert på bakkeopp. Området byr på fiskevatn og friluftsliv. Eigedomen er fint opparbeida med gangstiar terrasser og grøntareal. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre fritidseigedomar, skog og friluftsområder.	
Propcloud syner at eigedomen er plassert i: - Viktig friluftsområde. - Grå (usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt. - Naust, uthus, vedkjul, røykehus og deler av hovudkonstruksjon er plassert i aktsomheitsområder for flom.	
Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.	
OM BYGGEMETODEN: Fritidsbustad: Konstruksjonen er oppført på ringmur av gråstein (eldste del), og betong (tilbygg mot nord og aust). Grunnmur står dierkte mot berg, og dannar grunnlag for krypkjellar under konstruksjonen. Krypkjellaren har for liten avstand mellom bjelkelag og terreng til å kunna utføra inspeksjon. Frå utsida kan ein sjå at det er etablert ventilar. Under golv i tilbygg mot aust er det fylt opp med lecakuler. Golv er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag med stubbeloftsplater på kald side, og ca. 10-15 cm isolasjon. Sponplater med laminat og golvbelegg på varm side. Ytterveggar er oppført i lett bindingsvirke med ein kombinasjon av liggande dobbeltfalsa, og enkeltfalsa trekledning på utvendig fasade. Asfaltplater er montert på kald side av veggliv. Desse fungerer som vindspersjikt og avstiving av konstruksjonen. Musebånd er montert. Vindauger i konstruksjonen har forskjellige prod. år. Eldre vindauger har kopla glass, og nyare vindauger har to-lags isolerglass. Taket er av typen saltak tekka med asfaltshingel. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til terreng. Laster vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine langsider (alle veggar bort sett frå gavlar) og på innvendig bærevegg langs midten av konstruksjonen. Det kan ikkje utelukkast at opplagring av enkelte laster går via skjulte søyler innebygd i konstruksjonen.	
Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.	
FORRUTSETNADER: - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte. Det skal nemnast at brannplata på golv ikkje er ført tilstrekkeleg fram på golv. Utbetring vert anbefalt.	
PREMISS: Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.	
Sjølv om takstmannen 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 tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.	
Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjø vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.	
ANNET: OPPVARMING: - Varmekabel på bad og toalettrom. - Varmefolie i stove- og kjøkkengolv. - Vedovn i stova. - Panelovn i gang og hobbyrom (tilbygg).	

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:
Tilsendte teikningar syner at det ikkje er gjort store endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:
- Rominndeling.
- Vindauge på loft i gavl mot sør er ikkje etablert.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlegrettslige pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader.

Det er uvisst om tilbygg, og frittståande bygg utanfor hovudkonstruksjonen er omsøkt. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):
Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminatgolv og panel på vegg- og himlingsareal. Heiltregolv på loft/hems. Tilbygg mot aust har golvbelegg. Overflatene er fint behandla ift. alder.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader:
Normale bruks- og slitasjemerker.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Det er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.
- Soverom i hjørna mot nord-vest har tidlegare vore nytta som toalettrom. Gjennomføring i tak for eldre avløpslufting er der fortsatt. Anbefalar å få denne fjerna for å unngå karen for lekkasje- og kondensproblematikk.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/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.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Rekvirent opplyser om:
- Tilbygg mot nord i ca. 1994. Tilbygget har utvida antall soverom.
- Tilbygg mot aust i ca. 2010. Tilbygget har hobbyrom, dusjrom og toalettrom.
- El-anlegget er frå ca. 2010.
- Kledning frå ca. 2005-2010.
- Asfaltshingel på tak er frå 1995/1996. Tak på tilbygg, og takflata på orginalhytta som dannar sløys for tilbygg er frå ca. 2010.
- Uthus er frå ca. 2005.
- Frittståande bygg utanfor konstruksjon og tomtegrensa er oppført mellom 1990 og 2015.
- Elles er det gjort normalt vedlikehald i form av vask og overflatebehandling.

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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Fritidsbustad	58	19	0	44	68	9
SUM BYGNING	58	19	0	44	68	9
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus	0	19	0	25	0	19
Røykehus	0	6	0	2	0	6
SUM BYGNING	0	25	0	27	0	25
SUM BRA	25					

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjelar er observert, og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

- Fritidsbustad: Takhøgd er målt frå 1,96 - 2,07 meter.
- Soverom i hjørna mot nord-vest: 5,2 m².
 - Soverom i hjørna mot nord-aust: 6 m².
 - Soverom bak kjøkken: 4,5 m².
 - Stova og kjøkken: 30 m².
 - Entre- og gangareal: 11 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

- Tilbygg mot aust: Takhøgd er målt frå 2,17 - 2,22 meter.
- Hobbyrom: 8,6 m².
 - Baderom: 5,9 m².
 - Toalettrom: 3,3 m².

- Uthus:
- Redskapsrom: 7,5 m².
 - Badstu: 4,8 m².
 - Bod: 6 m².

- Røykehus:
- Hobbyrom: 4 m².
 - Røykerom: 1,9 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

- Andre etasje, vedskjul og naust er ikkje måleverdige jfr. NS 3600. Begrunnelse: Manglande takhøgd. Underteikna har uansett målt opp golvarealet, då det kan vera nyttig informasjon for ein eventuelt ny eigar. Dette arealet har også ein bruksverdi.
- Andre etasje: 38 m². - Vedskjul: 3,4 m². - Naust: 8,4 m².

- Terrasse- og ballkongareal:
- Inngangsparti: 7,9 m². 3,3 m² av arealet er overbygd med tak.
 - Terrasse mellom hovudkonstruksjon og tilbygg mot aust: 13 m². 8,4 m² av arealet er overbygd med tak.
 - Sørvendt markterrasse (skiferheller og litt terrassebord): 23 m².
 - Uthus: 25 m². (begge gavlar og frittliggande markterrasse av skiferheller).
 - Røykehus: 1,6 m².
 - I tillegg til arealet over er det ein del gangstiar som er opparbeida med skiferheller på mark.

- P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglande godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

Björnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen ligg skjult under terreng/skiferheller og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg er framme i dagen fleire plassar på eigedomen, og det er nærliggande å tru at konstruksjonen står direkte mot berg.

Ringmur er ein kombinasjon av gråsteinsmur (opprinneleg konstruksjon) og betong (tilbygg mot nord og vest).

Bygningsdelen er som venta ift. alder. Riss, sprekker og steinreir i betong. Eldre grunnmur av gråstein er skjult av skiferheller, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Skeivheiter og sig i gråsteinsmur er registrert.

Merknader: Skeivheiter og sig i synleg del av gråsteinsmur.



TG 2 1.2 Krypekjeller

Krypkjeller med tilkomst frå luker i golv. Luka ved kjøkken fører til stoppekran for vatn. Luka i entre fører til ein del av krypkjeller. Avstand mellom terreng og bjelkelag er for liten til å kunna utføra inspeksjon. Inspeksjon er difor kun utført visuelt frå lukene, og frå utside grunnmur. Det er ikkje etablert rom under tilbygg mot aust. Rekviert opplyser at hullrom mellom bjelkelag og berg er fylt med lecakuler. Ventilalar er montert i ringmur til fordel for ventilering av krypkjeller. Normal fukt er observert på terrengets overflate.

Situasjonen er uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt. Syner til punktet "terrengforhold" for nærare informasjon,

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen. «NBI 514.221 fuksikring av konstruksjoner mot grunn».

Manglande fallforhold frå nord-austsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.2. Konstruksjonen er ikkje underbygd med kjeller/rom under terreng. Fukt langs bygningskroppen vil ikkje føra til meirskadar på konstruksjonen med mindre oppdemminga er ekstrem. Terrenget er å sjå på som tilpassa ut frå forholda på tomta. Det er ikkje anbefalt utbetring, då utgiftene ikkje vil stå i stil med nytteverdi.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Bygningsdelen er som venta ift. alder. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt.

Trevirke nært og delvis under terreng på enkelte områder. Stikkprøve i trevirke er utført, og det er ikkje registrert påbegynnende råte. Det vert uansett anbefalt å fjerna massar. Om avstand til berg er liten bør trevirke under terreng skiftast ut med impregner material når tida er inne for det. Alternativt kan det nyttast tilpassa beslag frå blikkenslager. Elles er det litt vedlikeholdsmangel. Kledning kan med fordel overflatebehandlast. Dårleg trevirke bør erstattast med ny. Opningar for mus er registrert.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med kopla glass, og vindauger med to-lags isolerglass er monterte i veggdiv. Prod. år: byggeår-2006. Ventil i enkelte karmar. Ytterdør og terrassedør er overbygde med tak og er derfor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før.

Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av manglande beslag. Utbetring vert anbefalt. Elles er det observert avskalla overflatebehandling og litt fukt i trevirke. Pakning manglar i ytterdør. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning bør difor monterast. Del av dørblad for terrassedør er fjerna slik at dørvidar går. Området bør forseglast med overflatebehandling.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Lufting, undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Det er ikkje registrert fuktskjolder, råteskadar, eller svankar/svai på takflata og i mønet. Rekviert opplyser at lufting på 5 cm er etablert og at taket har 15 cm isolasjon. På grunn av snømengder i området er snømåking av tak anbefalt.

Rekviert opplyser at ising langs nedre del av tak kan forekoma på kalde dagar, der hytta har vore oppvarma over lengre periode. Dette har uansett aldri vore noko problem innvendig, og skuldast truleg manglande isolasjonstjukkelse i taket. Det kan og vera teikn på at taksts luftesjikt ikkje fungerer tilfredstillande. Kaldtloft over tilbygg mot aust er visuelt kontrollert frå inspeksjonsluka i gavl. Kondensisolasjon på avløpslufting manglar. Mangelen fører til kondens/fukt på utvendig røyrvegg på kalde dagar, og på dagar med væromslag. Utbetring vert anbefalt. Med fare for å skada andre bygningsdelen har ikkje underteikna tatt seg inn på rommet. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taktekking er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå stige og bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.	
Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Pipehatt i blikk er montert på skorstein.	
Snøfangar manglar på takflata. Asfaltshingel har ein friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 27 grader vinkel. Dette taket er målt til 31 grader takvinkel. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdelar og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar. Enkelte takrenner har feil fallforhold, og manglar endebotnar. Groing/mose på takflata. Fuktig ved og groing på dekkbord. Borda bør skiftast ut. Gjennomsnittlig levetid for taktekking av asfaltshingel er 20-30 år. Deler av taktekking (takflata mot vest) har difor ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk.	
Merknader:	
5. Loft	
TG 1	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Tilgjengelige overflater på loft er visuelt kontrollert. Det er ikkje registrert fuktskjolder, misfargar eller spor etter biologiske skadegjørere på befaringsdagen. Overflatene er som venta ift. alder.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Veranda er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag i impregnert materiell. Bjelkelaget kviler på dragarar understøtta av søyler som fører laster ned til terreng.	
Manglande beslag/tetting i overgang mellom terrassebord og vegg. Mangelen vil føra til ei forkorta levetid på u-impregnert trevirke. Normalt vedlikehold vert anbefalt.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Dusjrom	
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling
Dusjrommet har våtromsbelegg på golv. Trepanel på vegg- og himlingsareal. Opplegg for vaskemaskin. Venilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg. Tilluft til rom i vindaugsventil sørger for ut-tørking av vassdamp.	
Vaskemaskin, dusjkabinett, varmtvannstank og reol står plassert på bad. Dette fører til ei begrensa oversikt (spessielt i området rundt sluk). Avvik utover det som er nemt kan forekoma. Overflater på vegg og i himling er som venta ift. alder. Vatn og avløp for servant er enkelt funksjonstesta. Ingen avvik er registrert.	
For mekaniske avtrekk er det anbefalt meir tilluft til rom for å unngå undertrykk/vakum i rom. Anbefalar å enten opna vindauga etter dusjing, eller etablere luftespalte under inv. dørbblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for betre uttørking av vassdamp.	
Merknader:	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokalt-fall er vurdert til 1:120 i eit område på 60 cm ut frå sluk. Golvet elles er flatt. Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 4 cm høgdeforskjel. Fallforhold er bygd etter TEK 97. Overflatene er som venta ift. alder.	
Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Sjølv om dusjrommet er utstyrt med dusjkabinett som fører bruksvatn direkte til sluk, skal minstekravet i forskrifta følgast.	
Merknader:	
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Badets tettesjikt: Våtromsbelegg på golv. Veggar manglar tettesjikt. Alder på tettesjikt: ca. 15 år. Hullboring i konstruksjonen er ikkje utført. Underteikna vurderer det slik at hullboring ikkje er nødvendig. Alle vasstilførslar ligg synlig i rommet, og er ikkje skjult i konstruksjonen slik det vanlegvis gjer. I tillegg foregår dusjing i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk, og vass-søl på overflatene er difor begrensa. Belegget er forankra til sluk, under slukets klemring slik det skal.	
Tettesjikt manglar på veggar som ligg innanfor rommets våtsoner. Dersom rommet skal nyttast vidare slik det er i dag må dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Dusjkabinett må haldast vedlike slik at overflatene i rommet ikkje vert utsett for vass-søl.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 1	8.1 Kjøkken
Ikea kjøkken frå ca. 2010. Kjøkkenet har heiltre forntar og skrog av spon. Stålvask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplata. Platetopp med fire kokeplater. Steikeovn. Sprutdeksel i børsla stål er montert på vegg bak platetopp til fordel for ei meir lettstelt og robust overflate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.	
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.	
Det er ikkje installert oppvaskmaskin på kjøkkenet. Minner om krava til lekkasjesikring dersom oppvaskmaskin skal ettermonterast av ein eventuelt ny eigar. Overløp i vask er tetta med tape. Denne bør fjernast for å oppnå tilfredstillande lekkasjesikring av vass-installasjonen. Det kan med fordel fugast i overgang mellom benkeplate og vegg.	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
9.1 Eksisterer ikkje	
Ingen	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
©mstr.no	

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VANNRØYR: Frå ca. 2010.
Vassinntak av typen pel (plast) i elvestadrøyr (isolert med varmekabel. Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via pel (plast), kobber og rustfrie stålrøyrer. Stoppekran er observert under luka i golv på kjøkken. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen. Deler av anlegget ligg skjult i krypkjeller og golv. Vatn er henta frå felles pumpehus nord for konstruksjonen.

AVLØP: Frå ca. 2010.
Avløpsrøyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vaskar er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert 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 vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Avløp fører til privat septikktank med spreiegrøft.

Vassnettet er ikkje frostsikra, og vatn bør difor stengast i kalde periodar for å unngå frostsprengte røyrer. Vasstilkopling og septikktank med spreiegrøft er ikkje omsøkt. Det er også krav til vassprøve for vurdering av vasskvalitet på privateigde anlegg. Dette er ikkje framlagt.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Ctc bereder på 115 liter og 2 kW effekt er plassert i våtrom med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: ca. 2010.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Bereder er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om beredere med 2 kW effekt skal ha fast straumtilkopling. VVB trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan skape overoppheting og i verste fall brann.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Naturleg ballansert anlegg via ventilar i gavlar på loft, og ventilar i enkelte vindauger (stova og tilbygg mot aust).

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørbblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårleg inneklima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

NS 3600 seier at bygningsdelen skal vurderast til TG 2 dersom det kun er ventil i yttervegg eller vindu. Det er ikkje merkbart dårleg inneklima på befaringsdagen. Konstruksjonen er eldre, og naturlege luftlekkasjar rundt konstruksjonens ytterkantar hjelper på ventileringa. Ved eventuelle oppgraderingar av vindsperresjikt eller dampsperrersjikt vil luftlekkasjar verta redusert. Det vil også ventilasjonen frå ein eldre og meir u-tett konstruksjon. Ventilasjon må difor betrast dersom konstruksjonen skal oppgraderast.

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.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder 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 vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er observert i gang. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen.

Merknad:
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

BRANN:
Røykvarsler: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne fritidsbustaden er det:
- Røykvarslar på hems. Det kan med fordel monterast ein ekstra i entre/gang.
- 6 kg pulverapparat i entre.

REKKVERK:
Rekkverk tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekverk. Avvik er registrert. Sjå under:
- Rekkverk og håndre på vegg manglar i inv. tropp. Tropp har over 10 cm lysopning mellom trinn.
- Rekkverk på hems er målt til 60 cm høgde. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav på 100 cm høgde. Rekkverket er utforma slik at det ikkje tilfredstiller utformingskravet i dagens tekniske forskrift. Rekkverksutforming gjev grunnlag for klatrefare. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

DAGSLYS:
Rom for varig opphald skal ha minst 10% dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet jfr. NS 3600.
To soverom som ligg mot gavlvegg tilfredstiller ikkje dagens krav til dagslysflate.

TAKHØGD:
Rom for varig opphald skal ha minimum 2,2 meter takhøgde. Ved endring frå tillegsdeler til hovuddel for bygg oppført før 2011 kan takhøgde ned til 2 meter godkjennast.
Takhøgde under minstekravet er registrert i rom for varig opphold. Nærare undersøkesle vert anbefalt.

TING Å TENKE PÅ:
Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført i denne tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Bygningsdelen er som venta ift. alder. Riss, sprekker og steinreir i betong. Eldre grunnmur av gråstein er skjult av skiferheller, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Skeivheiter og sig i gråsteinsmur er registrert.
1.2	Krypekjeller
	Situasjonen er uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt. Syner til punktet "terrengforhold" for nærare informasjon.
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå nord-austsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.2. Konstruksjonen er ikkje underbygd med kjeller/rom under terreng. Fukt langs bygningskroppen vil ikkje føra til meirskadar på konstruksjonen med mindre oppdemminga er ekstrem. Terrenget er å sjå på som tilpassa ut frå forholda på tomta. Det er ikkje anbefalt utbetring, då utgiftene ikkje vil stå i stil med nytteverdi.
2.1	Yttervegger
	Trevirke nært og delvis under terreng på enkelte områder. Stikkprøve i trevirke er utført, og det er ikkje registrert påbegynnende råte. Det vert uansett anbefalt å fjerna massar. Om avstand til berg er liten bør trevirke under terreng skiftast ut med impregnert material når tida er inne for det. Alternativt kan det nyttast tilpassa beslag frå blikkenslager. Elles er det litt vedlikeholdsmangel. Kledning kan med fordel overflatebehandlast. Dårlig trevirke bør erstattast med ny. Opningar for mus er registrert.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av manglande beslag. Utbetring vert anbefalt. Elles er det observert avskalla overflatebehandling og litt fukt i trevirke. Pakning manglar i ytterdør. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning bør difor monterast. Del av dørblad for terrassedør er fjerna slik at dørvidrar går. Området bør forseglast med overflatebehandling.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Rekvirent opplyser at ising langs nedre del av tak kan forekoma på kalde dagar, der hytta har vore oppvarma over lengre periode. Dette har uansett aldri vore noko problem innvendig, og skuldast truleg manglande isolasjonstjukkelse i taket. Det kan og vera teikn på at taksts luftesjikt ikkje fungerer tilfredstillande. Kaldtloft over tilbygg mot aust er visuelt kontrollert frå inspeksjonsluka i gavl. Kondensisolasjon på avløpslufting manglar. Mangelen fører til kondens/fukt på utvendig røyrvegg på kalde dagar, og på dagar med værømslag. Utbetring vert anbefalt. Med fare for å skada andre bygningsdelen har ikkje underteikna tatt seg inn på rommet. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Snøfangar manglar på takflata. Asfaltshingel har ein friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 27 grader vinkel. Dette taket er målt til 31 grader takvinkel. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar. Enkelte takrenner har feil fallforhold, og manglar endebotnar. Groing/mose på takflata. Fuktig ved og groing på dekkbord. Borda bør skiftast ut. Gjennomsnittlig levetid for taktekking av asfaltshingel er 20-30 år. Deler av taktekking (takflata mot vest) har difor ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglande beslag/tetting i overgang mellom terrassebord og vegg. Mangelen vil føra til ei forkorta levetid på u-impregnert trevirke. Normalt vedlikehold vert anbefalt.
7.1.1	Dusjrom Overflate vegger og himling
	For mekaniske avtrekk er det anbefalt meir tilluft til rom for å unngå undertrykk/vakum i rom. Anbefalar å enten opna vindauga etter dusjing, eller etablere luftespalte under inv. dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for betre uttørking av vassdamp.
7.1.2	Dusjrom Overflate gulv
	Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Sjølv om dusjrommet er utstyrt med dusjkabinett som fører bruksvatn direkte til sluk, skal minstekravet i forskrifta følgast.
7.1.3	Dusjrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt manglar på veggjar som ligg innanfor rommets våtsoner. Dersom rommet skal nyttast vidare slik det er i dag må dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Dusjkabinett må haldast vedlike slik at overflatene i rommet ikkje vert utsett for vass-søl.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Vassnettet er ikkje frostsikra, og vatn bør difor stengast i kalde periodar for å unngå frostsprengte røyrer. Vasstilkopling og septikktank med spreigrøft er ikkje omsøkt. Det er også krav til vassprøve for vurdering av vasskvalitet på privateigde anlegg. Dette er ikkje framlagt.
10.2	Varmtvannsbereder
	Bereder er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om beredere med 2 kW effekt skal ha fast straumtilkopling. VVB trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan skape overoppheting og i verste fall brann.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. NS 3600 seier at bygningsdelen skal vurderast til TG 2 dersom det kun er ventil i yttervegg eller vindu. Det er ikkje merkbart dårleg inneklima på befaringsdagen. Konstruksjonen er eldre, og naturlege luftlekkasjar rundt konstruksjonens ytterkantar hjelper på ventileringa. Ved eventuelle oppgraderingar av vindsperresjikt eller dampsperrsjikt vil luftlekkasjar verta redusert. Det vil også ventilasjonen frå ein eldre og meir u-tett konstruksjon. Ventilasjon må difor betrast dersom konstruksjonen skal oppgraderast.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250030

Selger 1 navn

Morten Hansen

Gateadresse

Sandfjellsvegen 145

Poststed

VOSS

Postnr

5708

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Svein Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

31

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MH

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

støyping av golv og legging av golvbelegg

Arbeid utført av

Voss bygg og belegg

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

nytt golvbelegg

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

tilbygg til hytte

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

montere vannrør vask, dusj, vvtank

Arbeid utført av

Magnar Vangen

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

det er ei gammel hytte som ikkje er enkel og tette 100 %.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er ei gammel hytte som ikkje er enkel og tette 100 % mot mus.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

alt elektrisk anlegg er lagt inn av Vangen Elektriske.

Arbeid utført av

Vangen Elektriske

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250030

Initialer selger: MH

2

78

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

alt tømrerarbeid er gjort som eigeninnsats, av sønnen, Morten, som er faglært tømrrar

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

alt tømrerarbeid er gjort som eigeninnsats, av sønnen, Morten, som er faglært tømrrar

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

Beskrivelse

vann og septiktank som er på eiendommen er ikkje søkt om til kommunen

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

det er tinglyst ein bruksrett på naboeiendommen på ca 880 m2.

Document reference: 1507250030

Initialer selger: MH

3

79

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250030

Initialer selger: MH

4

80

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Hansen	7414dd3712e77bc6a3f4ae465918ff82e6042a12	04.05.2025 17:59:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507250030

→ 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>

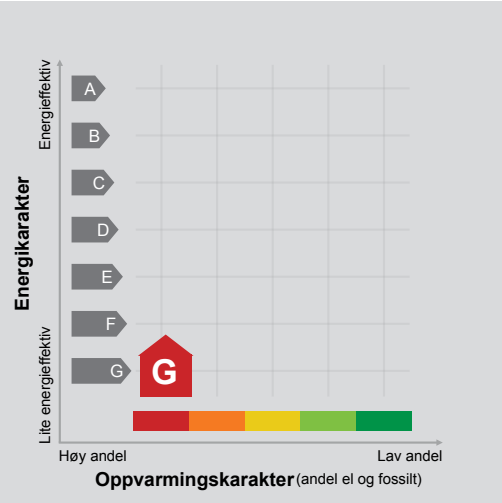
nets

81

ENERGIATTEST



Adresse	Sandfjellsvegen 145
Postnummer	5708
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	244
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174854343
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131839
Dato	06.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving

- Redusér innnetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

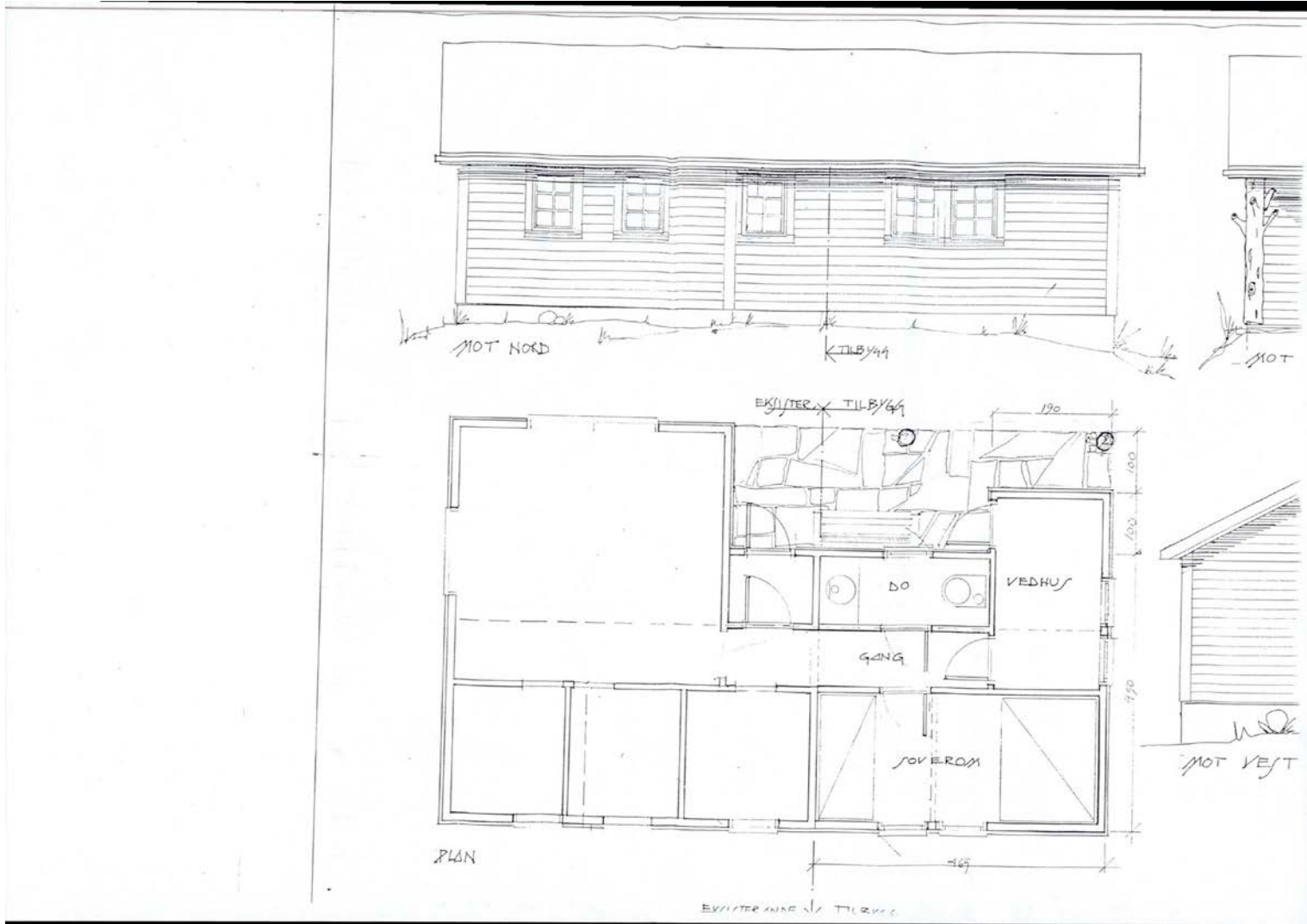
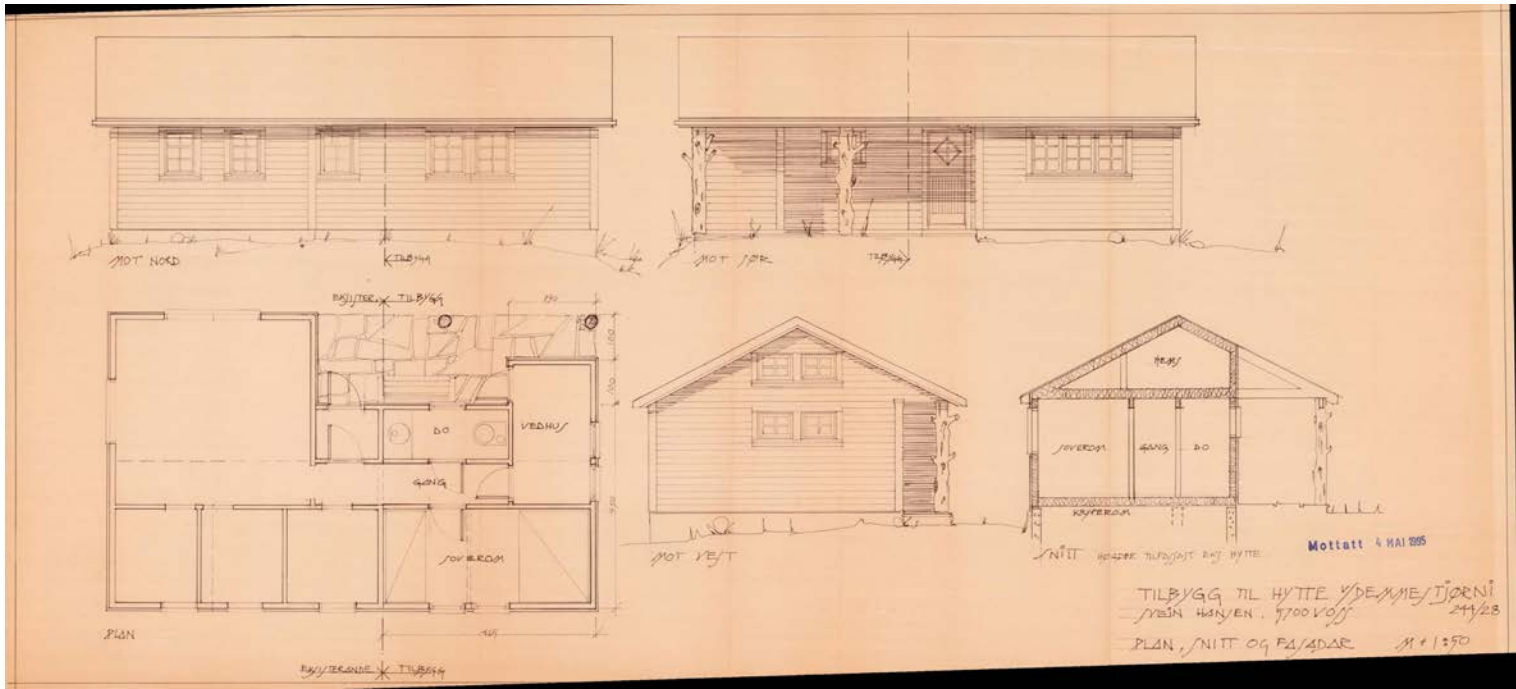
Tiltak på elektriske anlegg

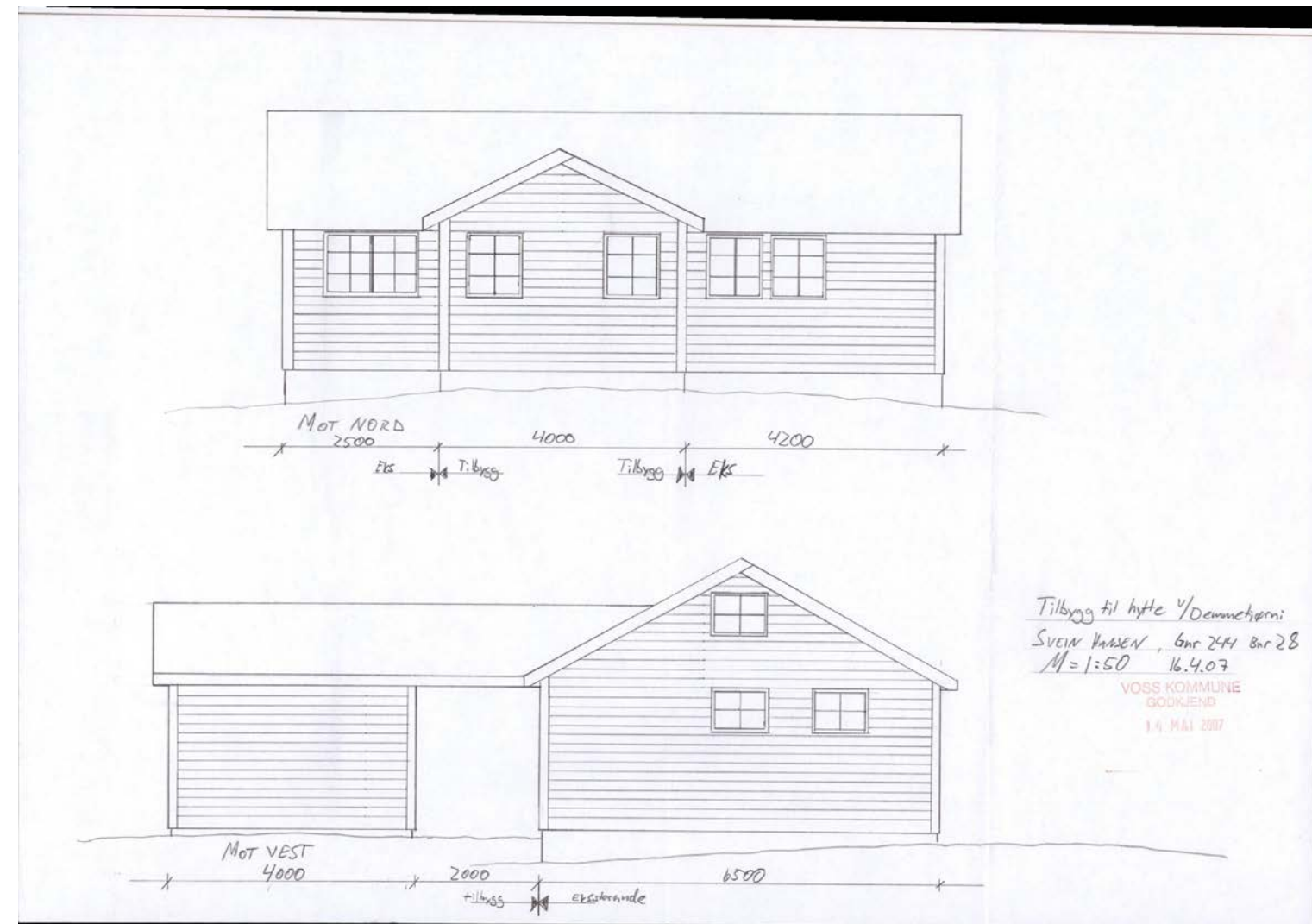
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

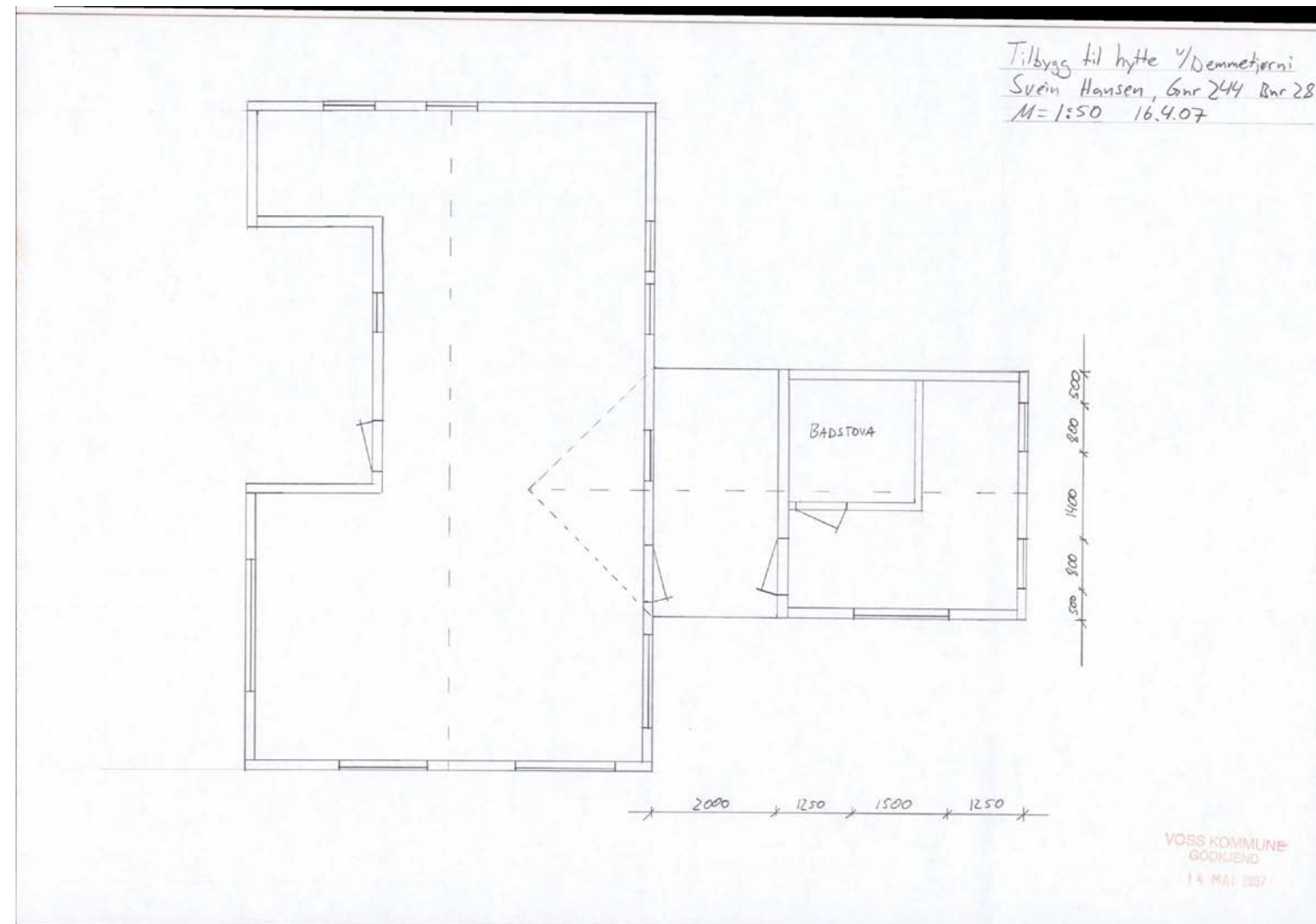
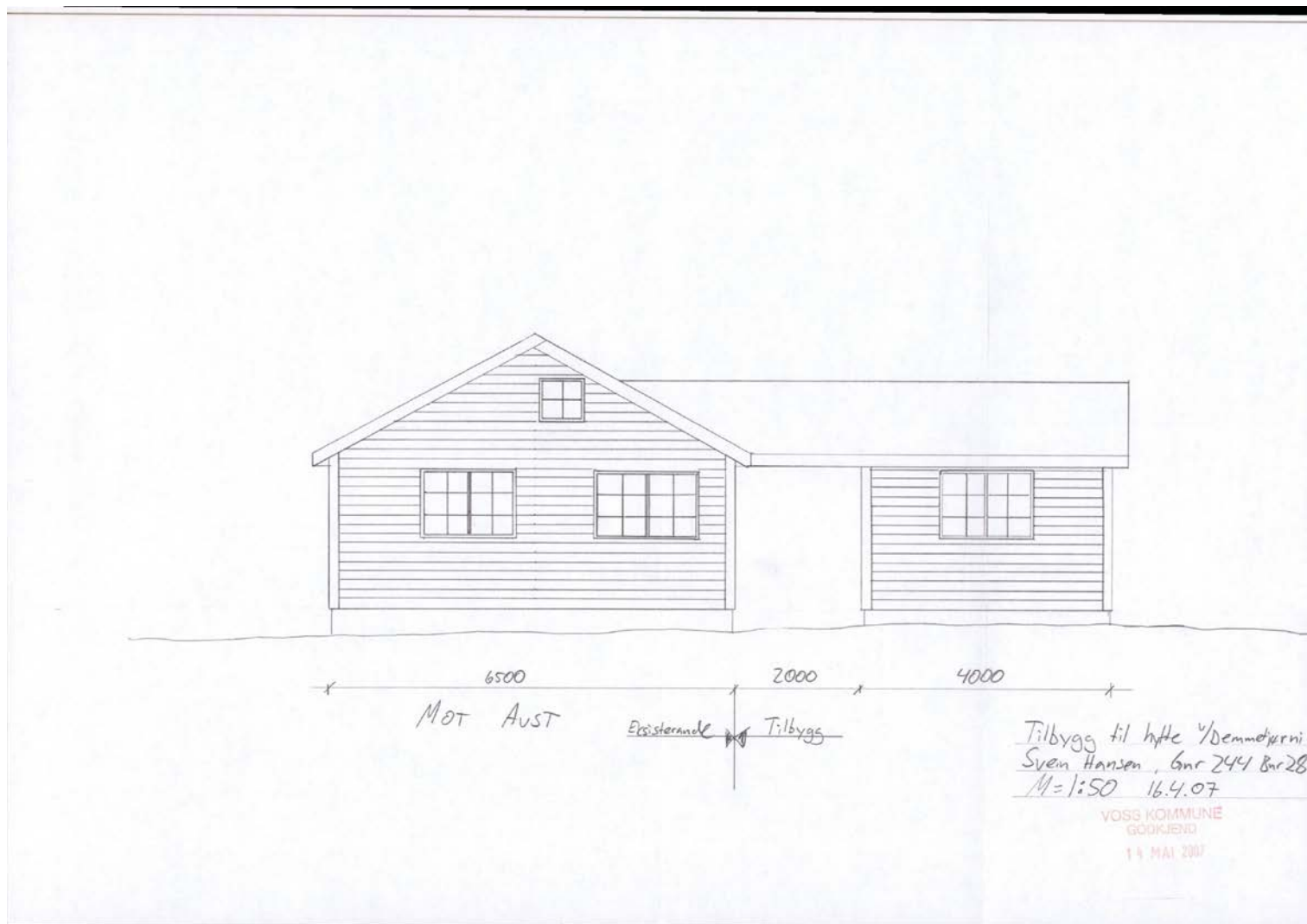
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.









VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Postboks 53, 5701 Voss
Tlf. 56 51 96 00 – Telefax 56 51 96 54

ark. : L40
saksb.: GHR
95010813.TD1/TE95/SAK
journ.: 95/00718

Svein Hansen
Osavegen 5
5700 VOSS

Voss, den 30.05.95

Melding om teknisk sjef sitt vedtak 30.05.1995 i

SAKSNR. d95.0312

Journal nr 95/00718
Arkiv L40 Byggemelding 95.123

Søknad om : HYTTE - TILBYGG

Søknad datert: 20.04.1995, mottatt: 4.05.1995.

Vedlegg : Kart, teikningar, nabovarsel.

Stad : Sandfjellet
Eigedom : gnr 244 bnr 28
Byggherre : Svein Hansen
Meldar : Svein Hansen

Vedtak: Søknaden vert godkjend med desse atterhalda:

1. Spillvassanlegg skal anleggast i samsvar med "Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg" fastsette av Miljøverndep.
2. Ansvarshavande skal vera godkjend (gjeld også spillvassanlegget).
3. Gebyr for byggesakshandsaming skal vera betalt.

Rett utskrift :
Gunnar Hembre Ringheim
ing

Før tiltaket vert sett i verk må eventuelle vilkår vere oppfylte.

Dette vedtaket er gjort av teknisk sjef i medhald av delegasjon. Vedtaket kan påklagast, sjå forvaltingslova §§ 27-36 og plan- og bygningslova § 15. Mogeleg klage vert å sende teknisk hovudutval seinast 3 veker etter at klagaren er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos teknisk sjef.



VOSS KOMMUNE

Kommunalavdeling for utvikling

Svein Hansen
Osavegen 5

5700 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
07/922-4	UTV	ODA	GBNR 244/28		14.05.2007

HYTTE - TILBYGG PÅ GNR 244 BNR 28

Melding om tiltak er motteken her 20.04.2007. Supplerande opplysingar mottatt 11.05.2007.

Gjeld:	Tilbygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Gnr/bnr:	244/28
Byggjestad:	Sandfjellet,
Tiltakshavar:	Svein Hansen

Viser til Dykkar melding av eit arbeid i medhald av § 86a i plan- og bygningslova.

1. Meldinga gjeld:

Det vert søkt om tilbygg på eksisterande hytte.

2. Planstatus:

Området er regulert i reguleringsplan for hyttefelt Sandfjellet III vedtatt 20.04.2006. Tiltaket er i samsvar med planføremålet.

Kommentar

Det føreligg erklæring frå naboeigedom gnr/bnr 244/4 om oppføring av tilbygg inntil 1 meter frå eigedomsgrensa. Etter plan- og bygningslova §86a, har kommunen ingen merknader til meldinga. Søknaden vert godkjent.

Fylgjande må etterkomast:

1. Byggesaksgebyret skal betalast.
Gebyrkrav vert ettersendt.
2. Alt byggjearbeid skal utførast etter plan- og bygningslova med underliggjande regelverk.

Adr.: Uttrågt. 9 Postboks 145 5701 VOSS	Telefon: Sentralbord 5651 9400 Saksbeh. 5651 9625 Telefaks: 5651 9651	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Nett-adr.: www.voss.kommune.no	Bankgiro: 8200 06 90100	Foretaksnr. 960 510 542
---	--	--	----------------------------	----------------------------

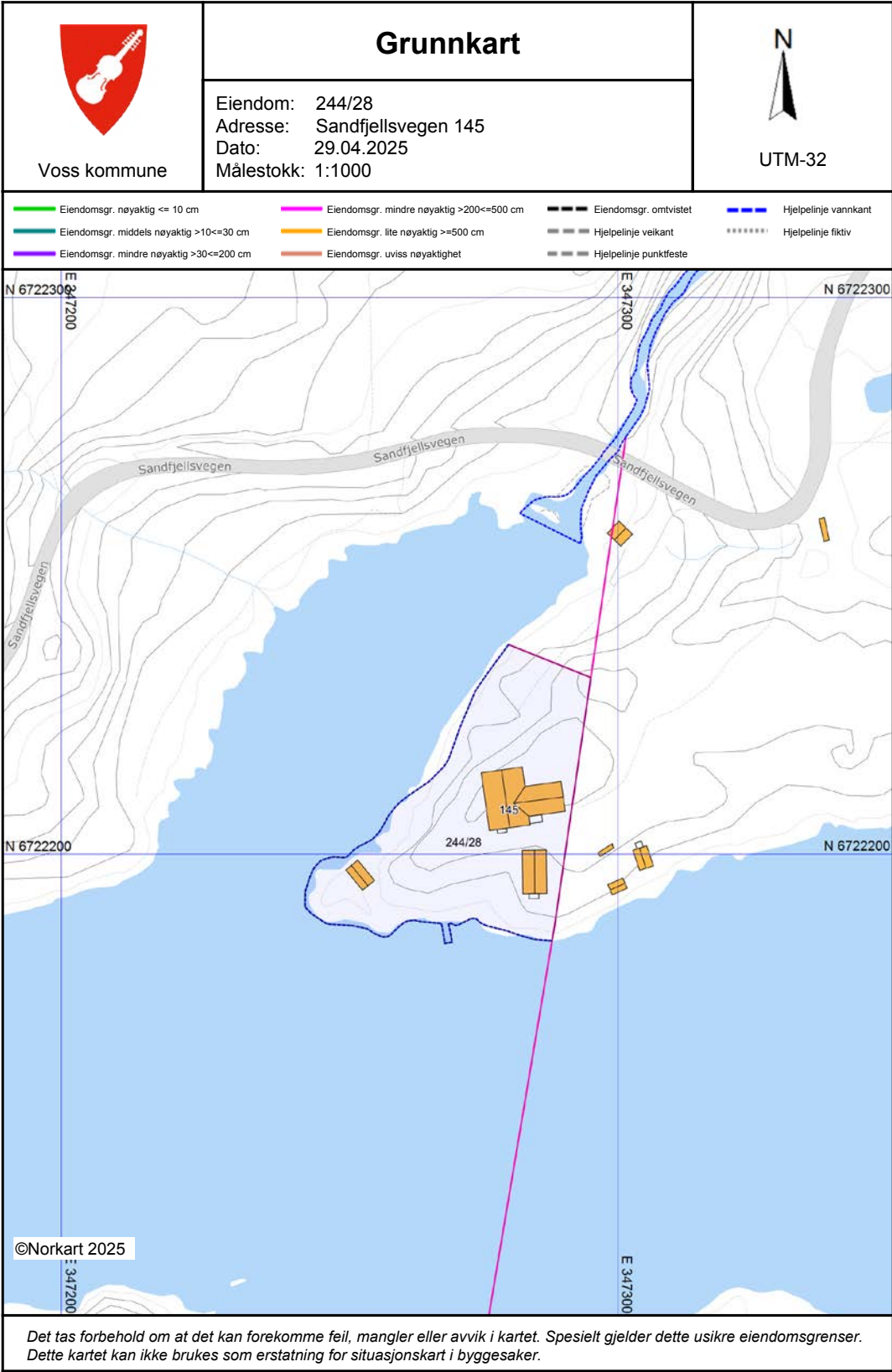
3. Tiltakshavar skal skriftleg varsle kommunen når arbeidet er ferdig.

Er ikkje arbeidet sett i gang seinast 3 år etter at meldinga er sendt kommunen, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslova § 96.

Vedtaket kan påklagast, jfr. plan- og bygningslova § 15 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jf. forvaltningslova § 29.

Med helsing

Olav Dolve Afdal
Olav Dolve Afdal
saksbehandlar





RETT KOPILDEKREFTES

Øystein Meland
Attorney-at-law
Admitted to Supreme Court

SAMEIEAVTALE FOR DEMNETJØRN VASSVERK

Bakgrunn

I forbindelse med utbygging av Sandfjellet III har utbygger og grunneier, Ivar Lunde, satt opp en pumpestasjon og et pumpehus like ved utløpet av Demmetjørn for levering av drikkevann. Vannet ble tatt fra Demmetjørn ved innsig til en utsprengt kum og ble derfra pumpet ut til de respektive hytter. Pumpestasjonen/pumpehuset står på Svein Hansens eiendom.

På grunn av dårlig og misfarget vann ble anlegget senere endret og ombygd slik at det i dag består av et borehull som leverer vann av god kvalitet inn i et reservoar som er lukket (den utsprengte kummen som er nevnt ovenfor). Fra dette reservoaret blir vannet pumpet ut til de nedenfor stående eiendommer.

Kostnadene til drift av dagens anlegg betales av de tilknyttede hytter/eiendommer i lik andel.

Følgende eiendommer er knyttet til dette anlegget:

Tom Ole Drange, g. nr. 244 b. nr. 92

Svein Hansen, g. nr. 244 b. nr. 28

Marie Pontoppidan, g. nr. 244 b. nr. 90

Jan Erling Kleppe, g. nr. 244 b. nr. 89

Bjørn A. Solstad, g. nr. 244 b. nr. 93

Nils E. Haukeland /Celine Amundsen, g. nr. 244 b. nr. 91

Bjørn G. Isaksen, g. nr. 244 b. nr. 94

Kjell Rune Nilssen, g. nr. 244 b. nr. 33

Knut Ove Børkje, g. nr. 244 b. nr. 95

Birger Skår, g. nr. 244 b. nr. 96



Doknr: 931857 Tinglyst: 28.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPILDEKREFTES

Øystein Meland
Attorney-at-law
Admitted to Supreme Court

Utbygger, Ivar Lunde, ønsker å overdra de komplette tekniske installasjoner til et sameie bestående av brukerne av vassverket. Svein Hansen stiller tomt og tilkomst til denne vederlagsfritt til disposisjon for sameiet.

I tillegg har Ivar Lunde oppført et renseanlegg for gråvann. Åtte eiendommer er tilknyttet dette anlegget.

På denne bakgrunn har ovenstående grunneiere/hytteiere derfor i dag blitt enige om å stifte et sameie (Sameiet) som skal stå for gjennomføring av nødvendige tiltak for å levere vann av tilfredsstillende kvalitet og mengde til de hytter som er nevnt ovenfor. Herunder også avtale om, eventuell, utbygging, drift og vedlikehold av vassverket og avløpsrenseanlegget.

Ovenstående parter har inngått slik avtale:

Formål.

Formålet med Sameiet er til enhver tid å sørge for fullgodt drikkevann (i h. t. drikkevannsforskriften) og rensing av gråvann til de hytter/ eiendommer som deltar i Sameiet.

Investerings/finansiering.

Partene har til sammen investert NOK 180 000 i tiltak for å sikre drikkevannskvaliteten. Dette beløpet er innbetalt kontant.

Det kan bli nødvendig å innbetale ytterligere kapital senere for å finansiere vedlikehold eller investeringer. Deltakerne plikter å innbetale de beløp som Sameiet beslutter å innkreve. Ved uenighet kan deltakerne kreve at det innkalles til møte i Sameiet for behandling av slike saker, som besluttet av Sameiet etter reglene i punktet «Avgjørelser» nedenfor.

Eiendomsrett.

Ivar Lunde overfører nåværende pumpehus/pumpestasjon, inkludert alt utstyr, til Sameiet vederlagsfritt. Svein Hansen overfører også grunn og veirett til pumpe hus og pumpestasjon/innslag til borehull vederlagsfritt til Sameiet.

Deltakelse.

Alle ovenstående hytteiere er likeverdige eiere i Sameiet med 1/10 part hver. Eiendomsforholdet i Sameiet er knyttet til eiendommen/hytten slik at eierforholdet opphører ved salg og går over til ny eier.

Drift.

Sameiet og driften av anlegget ledes av en driftsansvarlig. Dette vervet går på rundgang blant deltakerne slik deltaker finner praktisk.

RETT KONTROLLERTES

Øystein Meland
Attorney-at-law
Admitted to Supreme Court

Deltakerne i Sameiet skal møtes minst en gang hvert år. Driftsansvarlig kaller inn til møtet. På dette møtet skal det fremlegges regnskap for det foregående år og utpekes neste driftsansvarlig. I tillegg skal Sameiet drøfte andre saker som angår Sameiet, herunder fastsette innbetalinger til nødvendig drift det kommende år.

Deltakerne har rett og plikt til å delta på møter, på dugnad, og i forbindelse med møter som Sameiet innkaller til. Dersom enkelte deltakere ikke møter på dugnader eller lignende, kan Sameiet beslutte å kreve et økonomisk bidrag fra disse som kompensasjon.

Avgjørelser.

Alle beslutninger i Sameiet avgjøres ved simpelt flertall. Deltakere som ikke har anledning til å møte kan gi fullmakt til en annen deltaker som møter.

Ansvar.

Sameiet skal holdes uten ansvar for skader, sykdommer, etc. som følge av bruk av vannet. Ingen sameiere / brukere av vannet kan rette noen form for krav mot sameiet. Hytteeierne er selv ansvarlig for å vedlikeholde egen infrastruktur fra egen tomtengrense til egen hytte.

Renseanlegg /Avløp.

Åtte grunneiere overtar fra Ivar Lunde et renseanlegg for gråvann. Tomt og areal for anlegget stilles vederlagsfritt til disposisjon for Sameiet.

Anlegget er godkjent av offentlige myndigheter.

Anlegget driftes sammen med vassverket og driftskostnadene deles likt mellom sameierne.

Kjell Rune Nilssen (g. nr. 244 b. nr. 33) og Svein Hansen (g. nr. 244 bnr. 28) deltar ikke i renseanlegget. De er selv ansvarlig for rensing av sitt avløpsvann. De bærer heller ikke kostnadene for driften av renseanlegget.

Uttredelse.

Dersom en deltaker ønsker å trekke seg ut av Sameiet skal dette gjøres med 3 måneders skriftlig varsel til de andre deltakerne. Det er en forutsetning for uttreden at vedkommende hytteeier samtidig kobler seg fra anlegget/ne.

Utvidelse / nye medlemmer.

Sameiet kan beslutte å la nye hytter koble seg til Sameiet etter forutgående behandling. Sameiet skal beslutte hvor mye nye deltakere må betale for å tre inn i Sameiet.

RETT KONTROLLERTES

Øystein Meland
Attorney-at-law
Admitted to Supreme Court

Oppløsning.

Dersom Sameiet blir besluttet oppløst skal den/de deltakere som ikke ønsker å løse opp Sameiet ha rett til å overta anlegget vederlagsfritt slik det står, og i den stand det er, ved oppløsningen.

Gyldighet.

Denne avtale gjelder inntil den blir endret av deltakerne i Sameiet eller til Sameiet blir oppløst.

Sandfjellet den 26. mars 2014.

<i>for Anita V. Ege</i> Tom Ole Drange	<i>Svein Hansen</i> Svein Hansen	<i>Marie Pontoppidan</i> Marie Pontoppidan
<i>Jan Erling Kleppe</i> Jan Erling Kleppe	<i>Bjørn A. Solstad</i> Bjørn A. Solstad	<i>Nils Haukeland / C. Amundsen</i> Nils Haukeland / C. Amundsen
<i>Bjørn G. Isaksen</i> Bjørn G. Isaksen	<i>Kjell Rune Nilssen</i> Kjell Rune Nilssen	<i>Knut Ove Børkje</i> Knut Ove Børkje
<i>Birger Skår</i> Birger Skår		
<i>Ivar Lunde</i> Ivar Lunde grunneier		

Erklæring

Mellom

Ivar Lunde, fnr. 201252
som Grunneier

og

**Gudny Hansen, f.nr. 290746 [REDACTED] og Svein Hansen, f.nr. 111044
som Rettighetshaver**

Er det inngått følgende avtale:

Rettighetshaver står som eier og hjemmelshaver til gnr. 244, bnr. 28 i Voss Kommune. Eiendommen er fradelt Grunneiers eiendom gnr. 244, bnr. 44 og har tilkomst over denne.

Grunneier bekrefter at eier av gnr 244, bnr 28, mot å erlegge et omforent vederlag, skal ha bruksrett til et område i sørlig retning, som er avmerket på vedlagt kart datert likt med denne avtale. Rettighetshaver skal ha rett til bruk av det avmerkede området til fritidsformål, vedhugst og vedlikehold / skogshold. Rettighetshaver skal også ha rett til bruk av tjern og strandsone som grenser til det avmerkede området til fiske og fritidsaktiviteter. Rettighetshaver skal på vegne av grunneier forvalte og ivareta det avmerkede området, og Grunneier skal ikke gjøre inngrep, endringer eller disposisjoner på det avmerkede området uten Rettighetshavers forutgående skriftlige samtykke.

Rettighetshaver skal ha rett til å erverve det avmerkede området mot et vederlag til Grunneier stort NOK 20.000. Rettighetshaver kan når som helst benytte retten til å erverve området. Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 244, bnr. 4 for partenes regning.

129 *

Voss, den

5/5-2010

Ivar Lunde

* Korrigeert p. 24. juni 2010

Voss, den

Gudny Hansen og Svein Hansen

Gudm. Hansen Svein Hansen

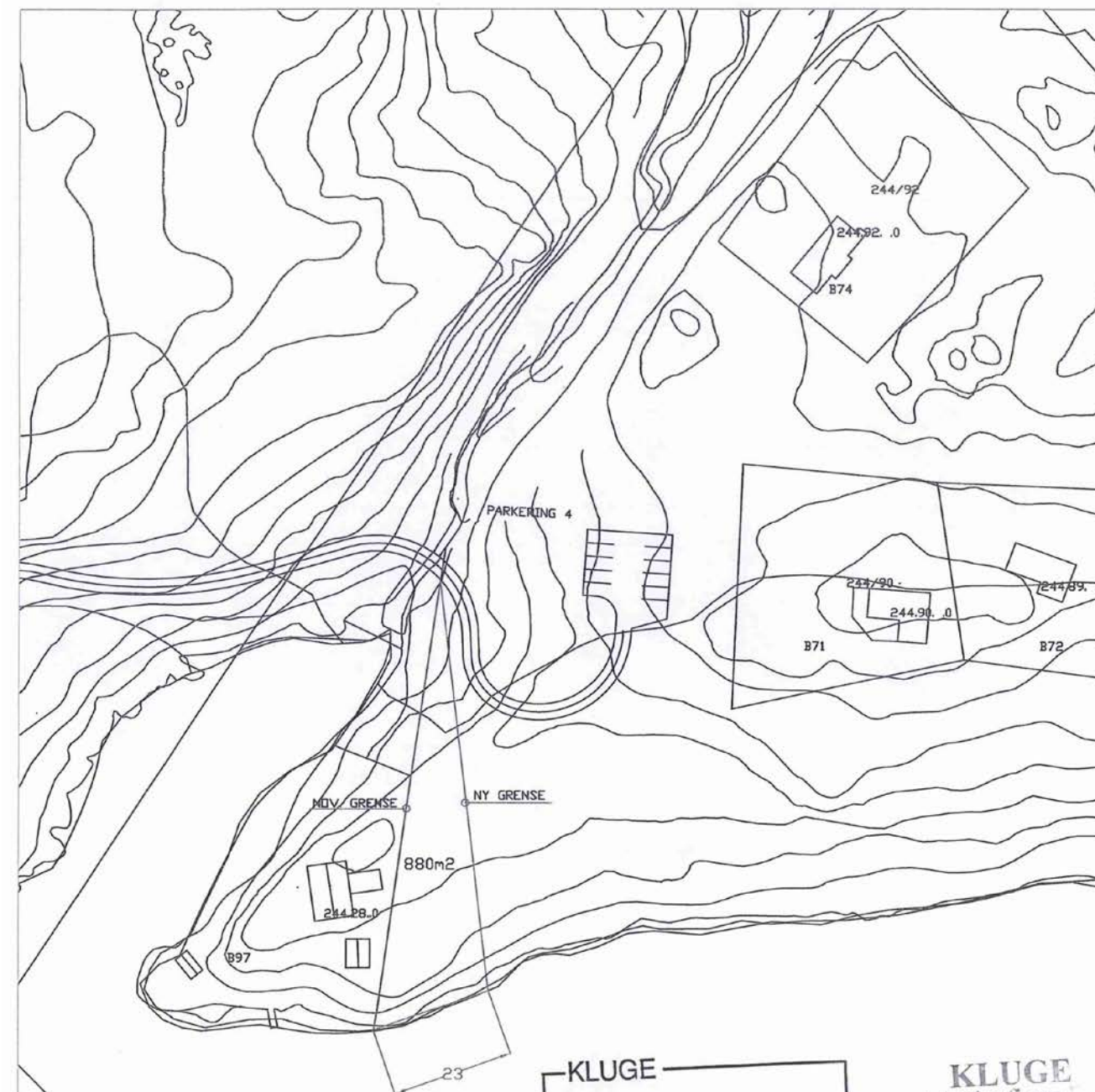
Gudny Hansen og Svein Hansen

—KLUGE —
RETT KØPI BEKREFTES

KLUGE
Advokatfirma
S T U



Doknr: 432135 Tinglyst: 15.06.2010



KLUGE
RETT KOPI BEKREFTES

KLUGE
Advokatfirma
S. Fredheim
Svanhild Fredheim
Advokatassistent DNA

05.05.2010

For Lunch

REV1				
Rev.	Ant.	Revideringen gjeld	Dat.	Sign.
SVEIN og GUDNY HANSEN 28/244 TILLEGGSAREAL til OSPEHAGEN			Dat. 09.06.09	
			Telkn. jlm / I.L.	
			Kont.	
FRÅ IVAR LUNDE, Sandfjellet			Mål 1:1000	Form A

AVTALE.

Fylgjande avtale er gjort mellom gnr. 244, bnr. 28, i Voss kommune, heimelshavar Svein S. Hansen, og gnr. 244, bnr. 4, i Voss kommune, heimelshavar Ivar Lunde.

Svein S. Hansen skal setja opp, samt halda materialer til nytt "pumpehus" i samband med ny parkeringsplass innerst på Sandfjellet. Han har ikkje ansvar for installasjonar, straum, etc.

Gnr. 244, bnr. 28, i Voss kommune, får då vederlagsfritt rett til å kobla seg til vatn, samt slepp å ta del i kostnader med grøfter for framføring av straum til tomtegrense. Vidare får gnr. 244, bnr. 28, vederlagsfritt vegrett, samt parkeringplass på den nye parkeringsplassen på gnr. 244, bnr. 4. Denne ekstra parkeringsplassen skal over tid opparbeidast av eigar av gnr. 244, bnr. 28, ved vannkummen.

Når det gjeld parkering ved hovudparkeringplass, gnr. 252, bnr. 27, i Voss kommune, nede ved Narheim tinglyses det rett til 2 parkeringplassar gjennom avtale som opprettes gjennom Sandfjellet vel.

Voss 11.01.2006

Ivar Lunde
Gnr. 244, bnr. 4

Svein S. Hansen
Gnr. 244, bnr. 28

Denne avtalen kan tinglyses. Kostnader med tinglysning belastast heimelshavar av bnr. 28.

AVTALE (kan tinglysast)

Frå b.nr. 251 g.nr. 27 i Voss herad overleverast 2 stk. parkeringsplassa

til Gudny og Svein Hansen
frå underskrivne.

Nye eigare forpliktar seg til å vera medlem i Sandfjellets Vel.

Ivar Lunde
Ivar Lunde, grunneigar

Dag Lunde
Dag Lunde, grunneigar

Gudny Hansen
kjøpar

Sandfjellet Vel Årsmøte 2025

Torsdag 27. mars 2025 kl. 19:30

Elektronisk møte - Elektronisk innkalling kommer

Agenda

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



Sak IV: Styrets Årsberetning

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

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

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



Medlemstall

Medlemstall for 2024 var 102 hytter.

Dugnad

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



Andre Arrangementer

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



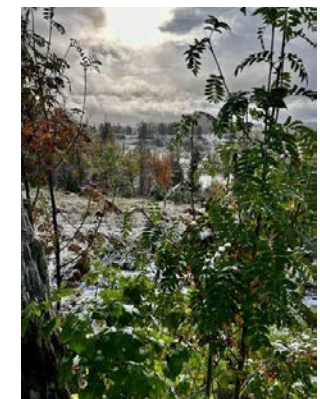
Påskerenn ble også i år arrangert på påskeaften, denne gang med MGP tema, og glitter og stas. De sportslige prestasjonene var også i år av ypperste klasse i alle klasser og familien Eek tok gull i den prestisjetunge 13-99 års klassen. Spennende fortsettelse på sagaen om hvilken familie som er raskest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



Andre saker

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

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



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

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



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

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

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

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

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

Velforeninga har pr 31.12.2024 kr 354,494 i bank.

Voss, 03.03.2025

Åshild Kvarekvål
Åshild Kvarekvål
Statsautorisert rekneskapsfører
Voss Rekneskap AS
Tlf. 542 542 - 5703 Voss
Postboks 100
Voss
Org.nr. 999 102 891 MVA

111

Sak VI: Fastsette medlemskontingent

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

Forslag: Årsmøtet godkjenner kontingenten som uendret.

Sak VII: Budsjett 2025

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

Forslag: Årsmøtet godkjenner budsjett for 2025.

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

Sak VIII: Nytt Styre

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

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

Sandfjellet Vel
Resultatrekneskap 2024

	2024	2023
Inntekt		
Kontingent	706 876	689 500
Momskompensasjon	53 328	49 684
Purregebyr	100	550
Renteinntekt	8 518	4 845
Sum inntekt	768 822	744 579
Kostnad		
Div utlegg påskerenn	1 678	20 161
Div utlegg skibaluba	18 739	
Brøyting	345 500	276 085
Sporkøyring	236 250	240 625
Strøing	7 850	31 250
Sommervedlikehald	33 750	32 500
Straum	5 635	4 548
Datasystem	5 564	3 165
Grus, vedlikehald veg, dekklegg mm	45 500	19 178
Skilt mm		1 195
Strøsingel		10 650
Reperasjon elektrisk anlegg		2 293
Rekneskap	27 431	18 846
Møte, kurs, oppdatering		5 000
Telefon	714	589
Porto		509
Bank- og kortgebyr	525	
Annen kostnad	280	
Sum kostnad	729 416	666 594
Resultat	39 406	77 985

Sandfjellet Vel
Balanse 2024

	2024	2023
Eigedelar		
Kundefordringer	27 188	14 000
Bank 9581.20.67215	141 990	283 258
Bank 9581.09.84601	212 504	48 361
Sum eigedelar	381 682	345 619
Eigenkapital og Gjeld		
Eigenkapital		
Eigenkapital	338 147	260 162
Resultat 2024	39 405	77 985
Sum eigenkapital	377 552	338 147
Gjeld		
Leverandørgjeld	3 530	7 472
Påløpte kostnader	600	
Sum gjeld	4 130	7 472
Sum eigenkapital og gjeld	381 682	345 619

Voss, 03.03.2025

Voss Rekneskap AS
Postboks 542 - 5703 Voss
Org.nr. 999 102 891 NIVA

Åshild Kvarekvål
Åshild Kvarekvål
Statsautorisert rekneskapsfører



Vedlegg til resultat- og balanserapport 2024

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

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

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

Velforeninga har pr 31.12.2024 kr 354.494 i bank.

Voss, 03.03.2025

Åshild Kvarekvål AS
Åshild Kvarekvål
Statsautorisert rekneskapsfører

Voss Rekneskap AS
Postboks 542 - 5703 Voss
Org.nr. 999 102 891 NIVA

Voss Rekneskap



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også 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.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:	
Adresse:	Sandfjellsvegen 145 5708 VOSS
Meglerforetak:	Aktiv Voss
Saksbehandler:	Vegard Fjose
Telefon:	481 95 495
E-post:	vegard.fjose@aktiv.no
Oppdragsnummer:	

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:	
Låneinstitusjon:	Referanse og tlf nr.:
Lånt kapital:	Kr.:
Egenkapital:	Kr.:
Totalt:	Kr.:

Egenkapital består av:	☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom	☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som:	☐ Forbruker	☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
----------------------	----------------------

aktiv.
Tar deg videre