



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

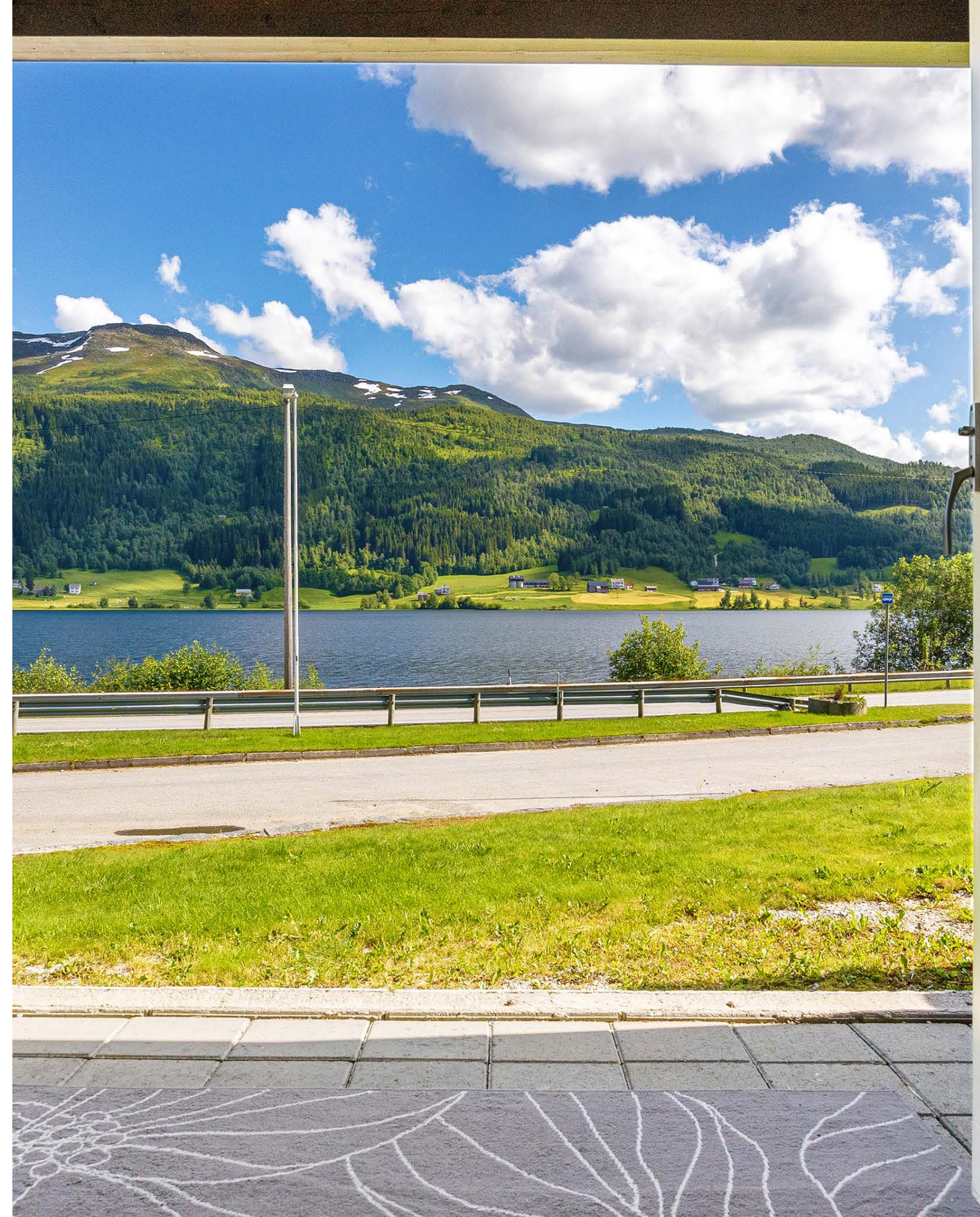
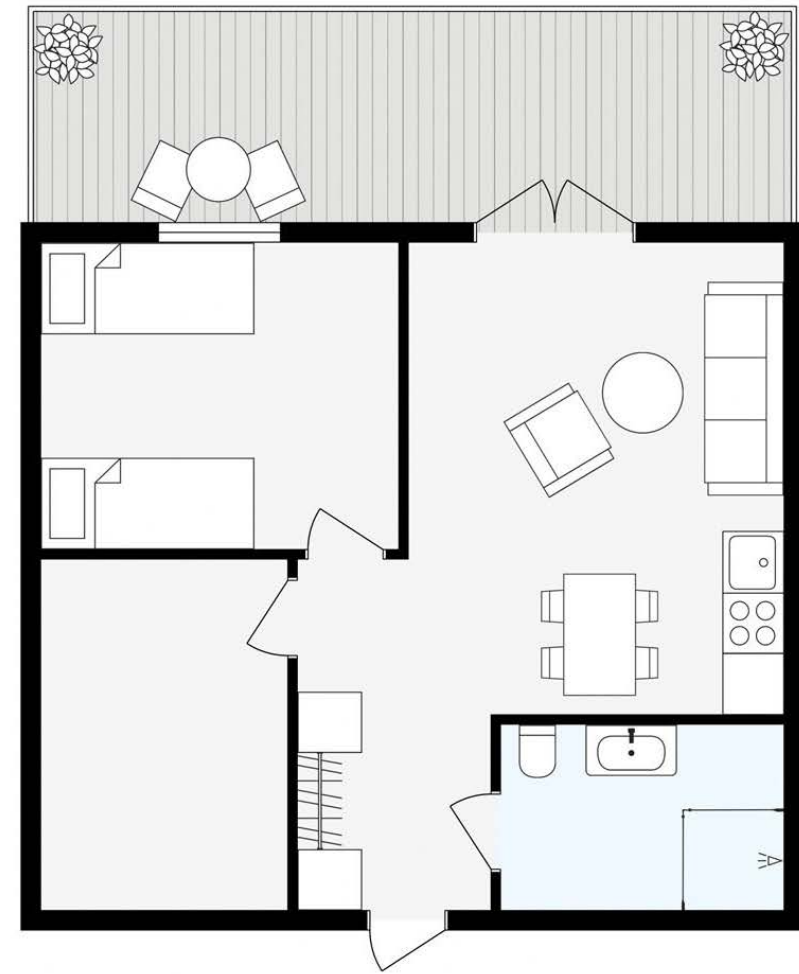
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.







Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

**Mobil** 992 51 465

**E-post** jorn.hereide@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 44 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 234 190,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 066,-  
**Selger:** Jorunn Staverløkk

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total:** 45/46 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 6919.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 318, bnr. 7  
**Snr.** 11

**Oppdragsnr.:** 1501240149

# Pen 2-roms

Velkommen til denne flotte 2-roms leiligheten i gamle Oppheim hotell som har blitt omgjort til fritidsboliger med flotte fellesarealer. På fellesareal er det bl.a. svømmebasseng, 2 sauna, garderober, ekstra toalett, fellesrom med biljard, bordtennis og tv. Stor felles terrasse, felles parkeringsplass og elbiladere på fellesareal.

Leiligheten har bl.a åpen praktisk kjøkkenløsning, stue med utgang til egen terrasse, pent helfliset bad og soverom. Også innvendig bod uten vindu brukt som soverom (ikke godkjent). Både strøm, vann, tv og internett inkl. i felleskost.

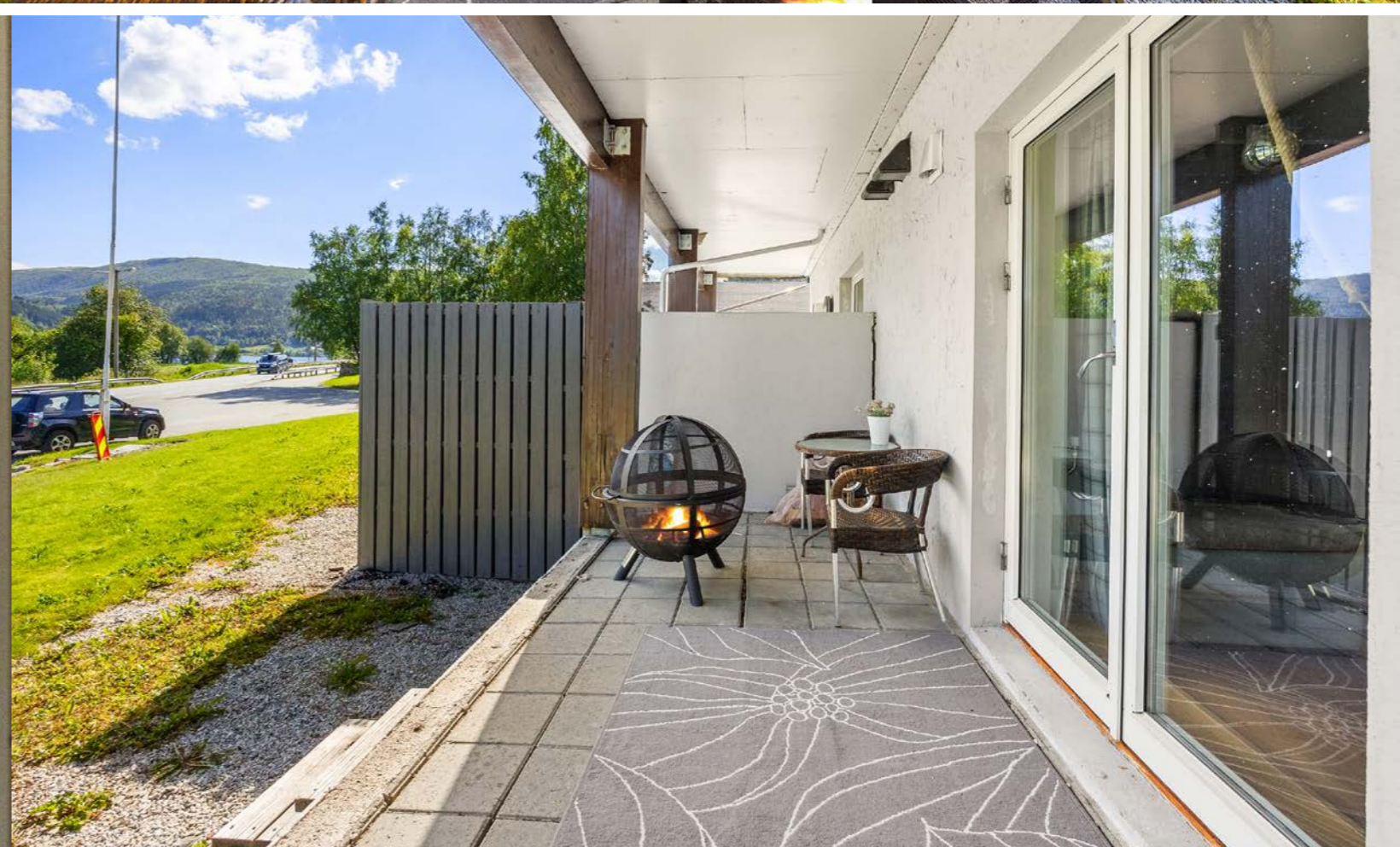
Fritidsboligen har en idyllisk beliggenhet rett ved Oppheimsvatnet. Leiligheten er omringet av et eldorado av turmuligheter på sommerhalvåret, samt flotte skiløyper på vinterstid. Det er også kort kjøreavstand til Myrkdalen



# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	34
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	82

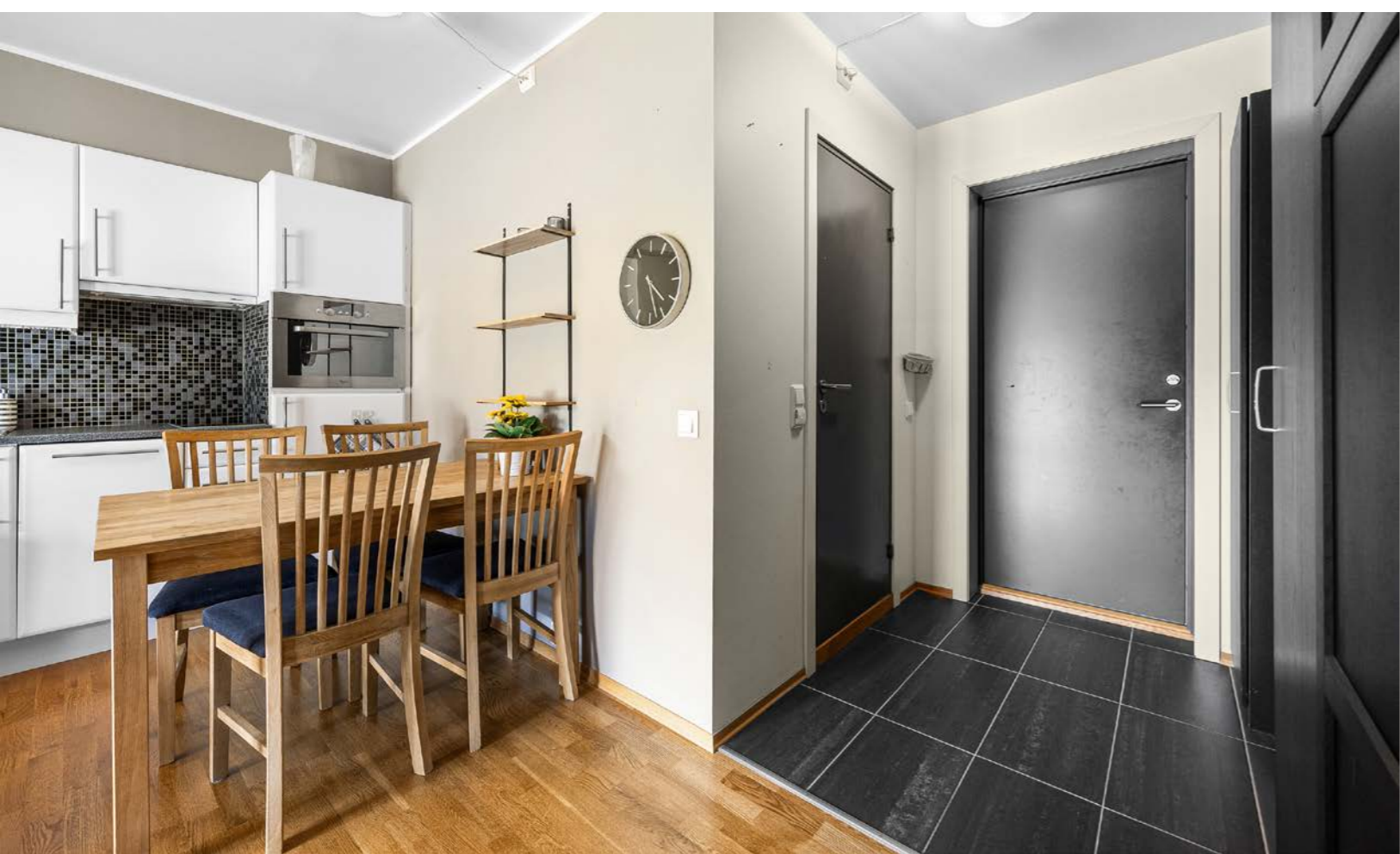




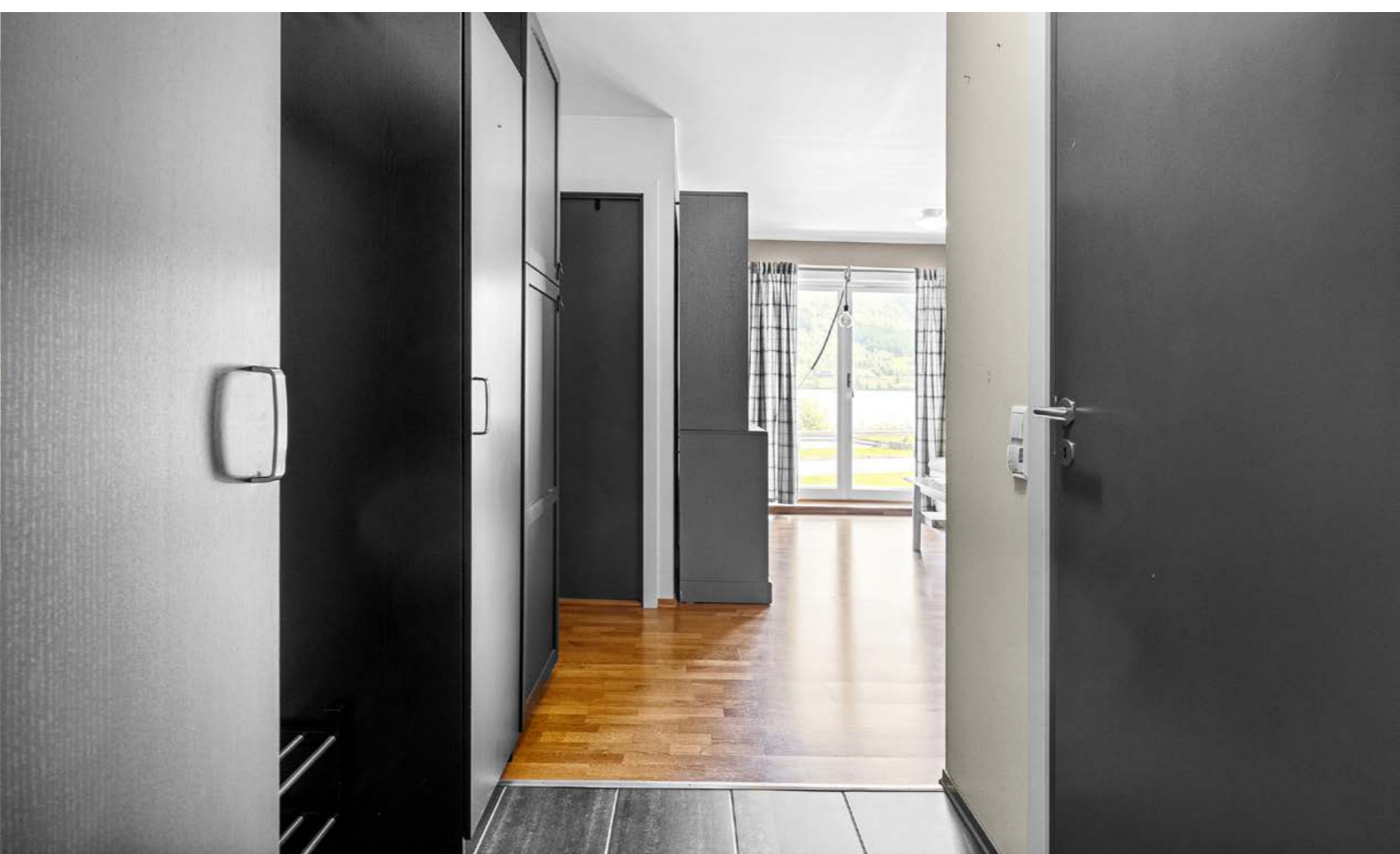








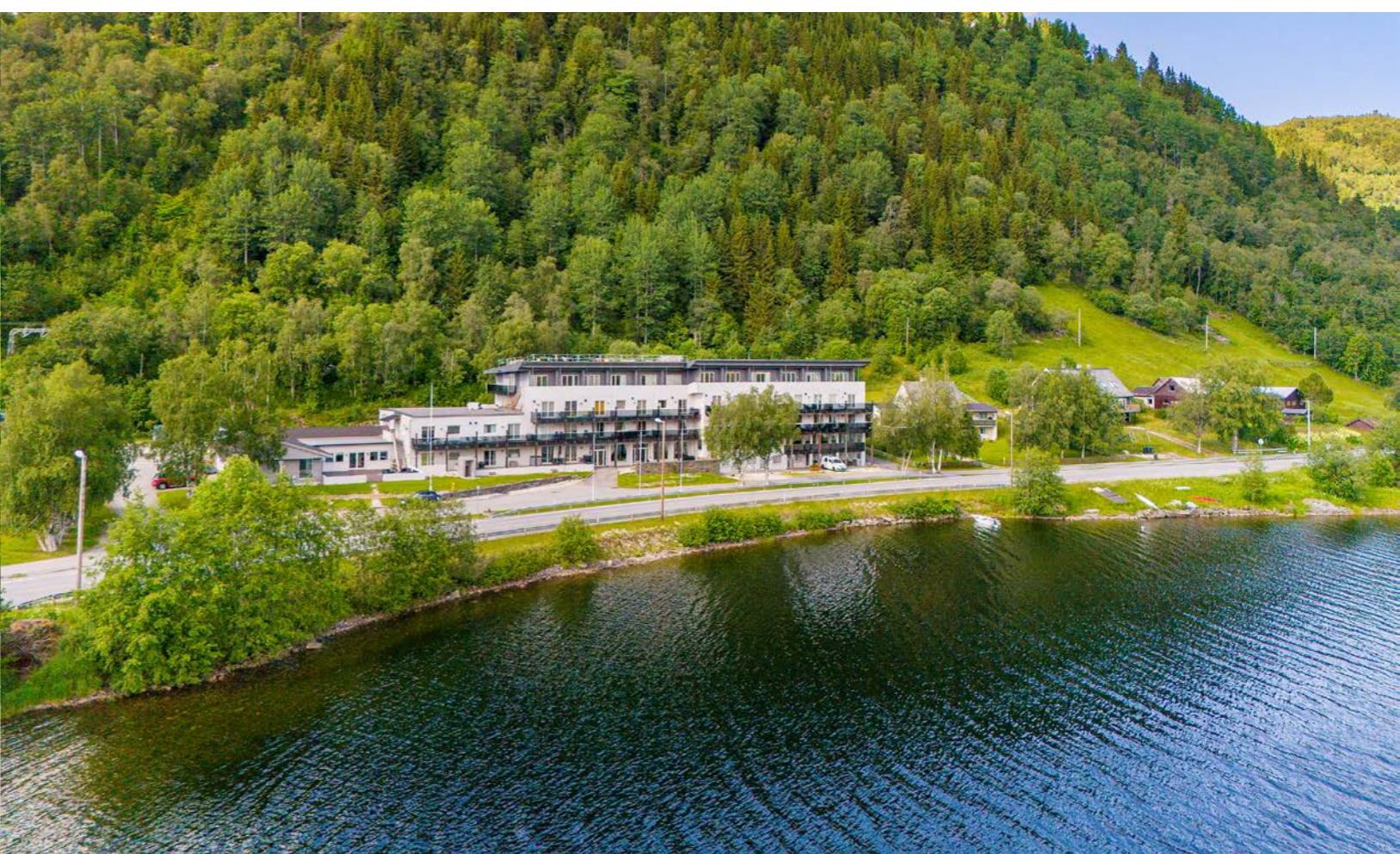
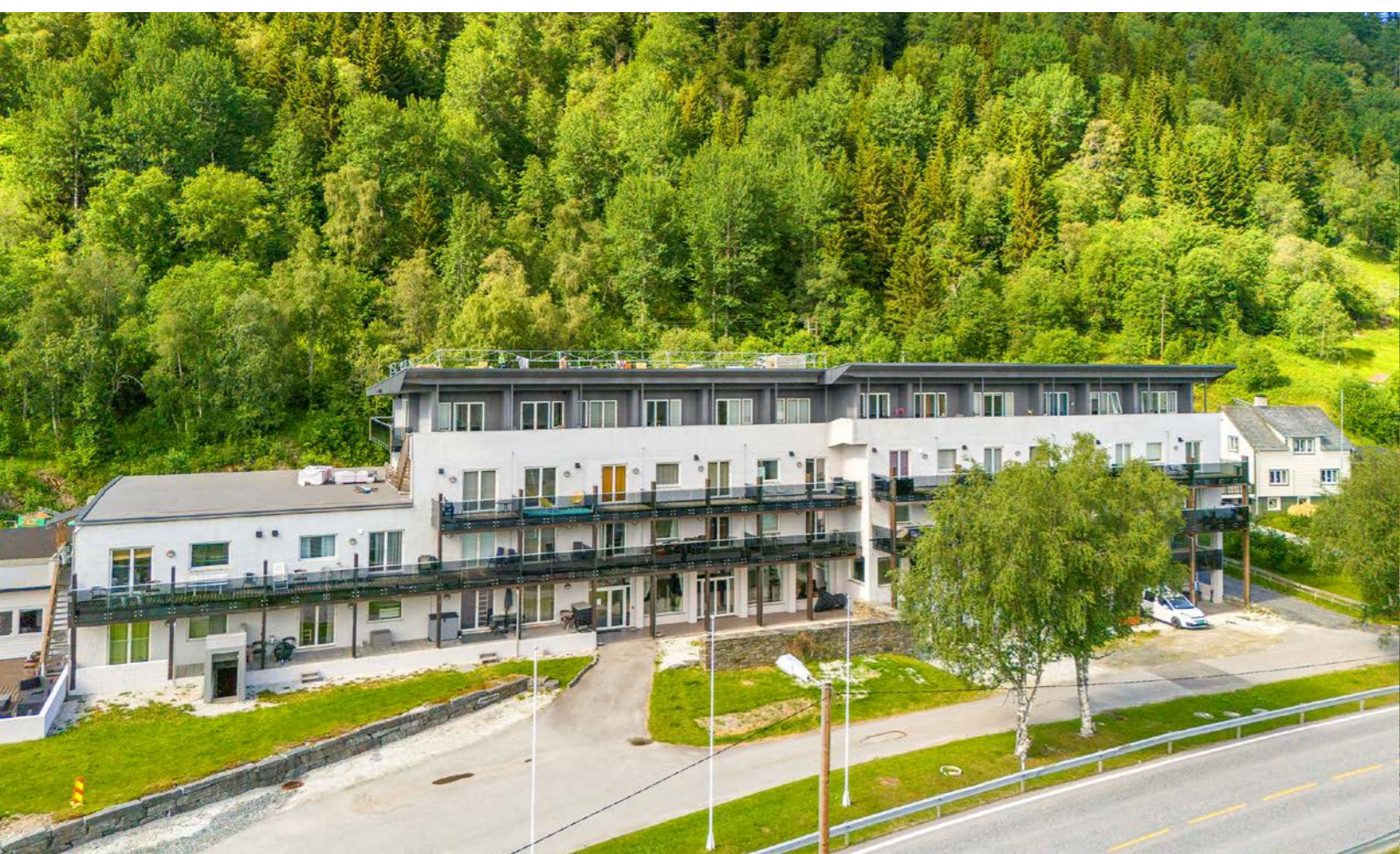
















# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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: 45 m<sup>2</sup>

BRA - e: 1 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 46 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>

Bod: 0,9

1. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

Entre: 3,3

Bad: 4,0

Stue/kjøkken: 18,8

Soverom: 9,6

Bod: 7,7

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Her er det det mye på fellesareal. Både hobbyrom med tv og diverse spill, svømmebasseng og sofagruppe rett utenfor leiligheten hvor en kan spille kort eller bare finne roen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6919.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Areal for felles tomt. Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

### Beliggenhet

Oppheimsvegen 162 har en nydelig beliggenhet på Oppheim, et helårsområde med aktivitetsmuligheter for hele familien. Eiendommen ligger naturskjønt og idyllisk til, men likevel lett tilgjengelig. Fra boligen kan du nyte en enestående utsikt over Oppheimsvatnet og Bjørnafjellet.

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

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

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

På Oppheim er det virkelig muligheter for å både

oppleve sosialt felleskap, men også å finne ro fra byens larm og mas.

Aktiviteter i nærområdet:

- Voss Paintball

- Stalheimskleiva

- Voss Klatrepark

- Tvindefossen

- Myrkdalen Hestesenter

- Voss Fotballgolf

### Adkomst

Enkel adkomst. Bygget ligger på Oppheim, langs hovedveien.

### Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

tvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.

- Yttervegger i betong, pusset og malt og delvis kledd med fasadeplater.

- Yttertak er skrånende, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

- Felles varmtvann.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass fra 2008.

Dører:

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert

for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Fukt en del av kjeller som er fellesområde. Jobber med drenering nå

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

Ja, på tak og fasade som nå er utbedret

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

Gamle setningsskader. Se rapport

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

Ja, maur men det har blitt fikset. I henhold til cowrapport.

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

Det har blitt funnet noen i en annen seksjon langt borte fra leiligheten

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

i 2011 og varmepumper på fellesareal

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

Ofta



Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Fellesanlegg

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

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?  
Tidligere resepsjon, kjøkken og spisesal skal bli omgjort til leiligheter. Foreligger et salg i nærmeste framtid

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
Under utbedring. Se tidligere rapporter

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
Rehabilitering 2023/24 vil det foreligge en ferdigattest høst 2024

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
Se tidligere rapporter. 2017, cowi

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
Mot en sameier som har 2 seksjoner. kontakt styret  
Sameiet er i tvist med utbygger 2010/ 2011

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Dette er svært usikkert på grunn av en tvist med to seksjoner, må det hentes inn midler.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
Har forekommet maur, som er tatt hånd om.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
Skjeggkre i en annen leilighet som ikke ligger i nærheten.

Tilleggs kommentar:  
Henviser til tidligere rapporter på feil og mangler. I tillegg til rapporter på de store utbedringene som har blitt gjort i 2022-24

#### Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Oppheimsvegen 162. Gamle Oppheim hotell har blitt omgjort til fritidsboliger, med flotte fellesarealer. På fellesareal er det blant annet svømmebasseng, 2 sauna, garderober, ekstra toalett, fellesrom med biljard, bordtennis og tv. Stor felles terrasse felles parkeringsplass og elbiladere på fellesareal.

Fritidsboligen har en idyllisk beliggenhet rett ved Oppheimsvatnet. Leiligheten er omringet av et eldorado av turmuligheter på sommerhalvåret, samt flotte skiløyper på vinterstid. Det er også kort kjøreavstand til alpinanlegg.

Velkommen på visning!

Stue/kjøkken:  
Åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken. Rommet har et areal på 18,8 m2 med plass til sofagruppe og et enkelt spisebord. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt rammer inn en nydelig utsikt mot Oppheimsvatnet. Utgang fra stue til herlig egen uteplass.  
Kjøkkenet er i lys utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med nedfelt stålvaske, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Soverom:  
Soverommet har et areal på 9,6 m2 med plass til standard soverommøblement. Det er i dag innredet med etasjesenger, for maksimal utnyttelse av arealet.  
Innvendig bod uten vindu, innredet og brukt som soverom.

Bad:  
Bad med fliser på gulv og vegg. Det er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, benkeskap med nedfelt servant og speil med belysning over. Det er varmekabler i gulv.

I tillegg er det en bod på 1 kvm i kjeller.

#### Standard

Innvendige overflater:  
Innvendige gulv med parkett og flis.  
Innvendige vegger og himling med malte plater.

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

Forhold som har fått TG2:  
Utvendig > Dører: Noe sår på ytterdør.  
Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe slitasje og sår i parkett og hull etter oppheng på flere vegger  
Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

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

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Noe lokal slitasje i overgang til vegg  
Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.  
Tiltak: Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen



bør jevnlig observeres.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, tekking, nedløp, tomteforhold, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, varmtvann og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Det anbefales gjennomgang av tidligere rapporter relater felles konstruksjoner

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, pusset og malt og delvis kledd med fasadeplater.
- Yttertak er skrånende, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong
- Felles varmtvann.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Bygget ble omgjort til leiligheter i 2008/2009.

Omgjort fra hotell til leiligheter.

#### Modernisert/Påkostet år

2008

#### TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskosrtnadene.

#### Parkering

Parkering på felles umerket parkeringsplass.

#### Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

#### Polisenummer

6538910

#### Diverse

Eiendommen er berørt av følgende datasett:

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Dette gjelder område i hjørne av sameiets eiendom (ved avkjørsel fra Oppheimsvegen). Det er definert som "Gravhaug Fetts fk. 1/2".

Informasjon fra sameiet (22.02.2024):

- Rehabiliteringen av 3. og 4. etasje startet på nyåret. Vinter og dårlig vær gjorde at arbeidet med taket ble utsatt til våren 2024. Sameiet fikk midlertidig

brukstillatelse i 2023 som gjorde at leilighetene med bruksforbud kunne tas i bruk. Brannalarmen ble også oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen.

- Dreneringen rundt bygget ble utført av Lirhus Maskin. På grunn av tidlig frost må siste delen på baksiden gjøres ferdig til våren 2024. Dreneringen var fornuftig å utføre før man rehabiliterte bassenget.

- Bassenget måtte stenges i 2022 på grunn av en stor lekkasje. Flere i sameiet deltok på dugnad for å rive og deretter vaske og male basseng-området. Bassenget ble klart igjen februar 2024.

- Varmepumpene ble satt i drift januar 2023.

- Erstatningssaken mot Tryg håndteres av Advokat Toralf Wågheim. Status er at Tryg trenerer saken siden vi fortsatt venter på svar. Wågheim jobber også med inndrivelse av utestående fra seksjoner i sameiet.

- Det er også jobbet med salg av seksjon 56-61 slik at de 6 nye leilighetene kan bli bygget.

Informasjon fra årsmøte (2024):

- Igangsetting av videre rehabilitering forutsetter at finansiering er på plass. Det må derfor gjøres vedtak om dette.

- Det har vært/er en pågående rehabilitering av 3. og 4. etasje.

- Sameiet har en erstatningssak mot Tryg forsikring.

- Det er prøvd å få tak i interessenter til og overta selskapet for ferdigstilling av 6 leiligheter slik at de kan begynne å betale felleskostnader. Styreleder ser for seg en modell der de kjøper aksjene i Oppheim Hotel AS og at det ligger igjen en avtalt gjeld til sameiet som blir betalt. Denne kan da brukes til rehabilitering. Det må også avtales et tidspunkt for når Oppheim Hotel AS skal starte betaling av felleskostnader.

- Videre rehabilitering: Det sikkerhetsmessige i

forhold til brann bør utføres først. I tillegg bør gulvet i resepsjonen utbedres. Dette er en kostnad på 2,1 millioner + mva for brannsikkerhet og ca. 400 000,- + mva for gulv. Det tekniske må også oppgraderes i rehabiliteringen.

Det ble vedtatt at styret får fullmakt til å igangsette prosjektet over litt tid, for å prøve å unngå ekstra innbetalinger i 2024. Kondensproblemet som er avdekket og luken til kulvert må igangsettes med en gang. Det skal også lage en plan for gjennomføring.

Man kan lese mer på sameiet sine hjemmesider (oppheimresort.no).

- Det er pågående arbeid med tak. Det er målsetting om å være ferdig 28.06.2024.

Andre opplysninger fra selger og styreleder:

- Det er plan om å bygge 6 leiligheter. De nærmer seg avtale om bygging/salg til firma. Leilighetene skal lages på fellesareal ved resepsjon/spisesal. - Heis er midlertidig stengt. De innhenter tilbud på jobben.

- Det foreligger tvist mellom sameiet og ene seksjonseieren. Kort fortalt gjelder det uenighet om vedlikehold av snr. 1 og manglende betaling av felleskostnader. For ønske om ytterligere opplysninger kan megler kontaktes.

- Seksjonseierne har betalt inn flere engangssummer vedrørende rehabilitering og erstatningssaken. Hvis sameiet vinner frem i den pågående tvisten og det blir utbetaling, vil dette tilfalle selger og ikke kjøper. Dette grunnet at tvisten gjelder ting som er utbedret og som dagens eier har betalt ekstra for.



## Energi

### Oppvarming

Elektrisk. Varme i gulv på bad. Felles varmtvann.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 190 000

### Kommunale avgifter

Kr 1 701

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr kr: 2 166,94 fordelt på 2 terminer.

Merk at både kommunale avgifter og eiendomsskatt er en prognose oppgitt av kommunen. Fakturert beløp i 2023 var kr 1 462,21,- for eiendomsskatt og kr 1 518,75,- for vann.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Eiendomsskatt

Kr 1 463

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 554 125

### Formuesverdi sekundær år

2022

### 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.

## Boenheten

### Eierbrøk

51/2930

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales hvert kvartal og er på totalt kr 15 198,- per kvartal. Kr 2 295,- av felleskostnader er denne seksjonens andel av felleskostnader på de 6 leilighetene som står uferdig. Ved et salg av disse 6 leilighetene vil denne bli borte.

Felleskostnader dekker drift av bygget som oppvarming, strøm både i leilighetene og på fellesareal, drift og vedlikehold. Det dekker også TV/internett (grunnpakke), renhold fellesareal, felles byggforsikring, bruk av basseng og vaktmestertjeneste,

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5066

### Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld. Sameiet har en kassekreditt på kr 1 000 000,- denne er ikke brukt per 04.07.2024, men kan bli brukt ved behov.

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Oppheim Resort

### Organisasjonsnummer

997391608

### Om sameiet

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

### Forkjøpsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### Styregodkjenning

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Kontakt megler for å få tilsendt alle dokumenter.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt i egen leilighet, men ikke i fellesareal utover til og fra egen seksjon.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Styret Oppheim

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 318, bruksnummer 7, seksjonsnummer 11 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:

4621/318/7/11:  
30.10.1943 - Dokumentnr: 691 - Erklæring/avtale Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv vedr Opheimsvannet  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:318 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Framnes Kursted har tillatelse til å regulere Oppheimsvatnets utløp m.m.

01.06.1950 - Dokumentnr: 468 - Jordskifte Grensegangssak vedr. gnr.318 bnr.1 og 7.  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:318 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Bestemmelse om grensegang mellom gnr 318 bnr 7 og gnr 318 bnr 1.

21.05.1952 - Dokumentnr: 465 - Bestemmelse om kloakkledn  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:318 Bnr:7



Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gnr 318 bnr 7 har rett til å legge kloakkledning gjennom E16 ved eiendommen, etter vilkår gitt av Vegvesenet.

22.08.1959 - Dokumentnr: 1071 - Erklæring/avtale Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:318 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gnr 318 bnr 7 har rett til å legge dreneringsledning gjennom E16 ved eiendommen, etter vilkår gitt av Vegvesenet.

17.06.1964 - Dokumentnr: 673 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:318 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Dokumentet er ikke funnet i Kartverkets arkiv.

14.10.1970 - Dokumentnr: 1392 - Bestemmelse om bebyggelse  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:318 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Tillatelse til å fravike veglovas regler for byggegrenser for tilbygg til hotell.

10.04.1973 - Dokumentnr: 615 - Erklæring/avtale Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:318 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gnr 318 bnr 7 og 12 har rett til å legge drenering gjennom E16 ved eiendommen, etter vilkårene gitt

av Vegvesenet.

14.10.2011 - Dokumentnr: 837704 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Oppheim Hotel Eiendom AS  
Org.nr: 891 444 672  
Plikt til å benytte Oppheim Hotel Eignedom AS sitt bookingsystem ved eventuell offentlig utleie.

26.03.2009 - Dokumentnr: 218400 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 51/4147

15.03.2018 - Dokumentnr: 548640 - Reseksjonering  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 51/3077  
Fjerning av seksjon  
Endring av tilleggsdel  
Endring av sameiebrøk  
Areal overført fra snr. 2 til fellesareal

31.10.2022 - Dokumentnr: 1228918 - Reseksjonering  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 51/2930  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
Deling av seksjon  
Endring av fellesareal  
Endring av formål  
Endring av sameiebrøk  
Fjerning av seksjon

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for endring av bygg innvendig datert 01.11.2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod nyttes til opphold/soverom. Det foreligger ingen søknad om bruksendring.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:  
- Tegninger plan 1, fasader og situasjonsplan revidert 05.11.2021.  
- Tegninger snitt datert 29.09.2021.  
- Tegninger plan u revidert 29.09.2021.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er hentet fra tilstandsrapport. Opplyst at bygget er fra 1974 da det ble bygget som hotell og drevet som det. Ombygget, seksjonert og laget leiligheter i 2009.

#### Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp.

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-blokk, parkeringsplasser, uteoppholdsareal, friluftformål, naturområde - grønstruktur og skianlegg.

Reguleringsplan:  
Planid: 123506009  
Plannavn: Oppheim fritidsbustader  
Ikrafttrådt: 29.03.2007

Delarealer/arealformål:  
Delareal 200 m2  
Formål Friluftformål

Delareal 15 m2  
Formål Skianlegg

Delareal 4 831 m2  
Formål Fritidsbebyggelse-blokk

Delareal 90 m2  
Formål Naturområde - grønstruktur

Delareal 891 m2  
Formål Parkeringsplasser

Delareal 594 m2  
Formål Uteoppholdsareal

Hensynssone i reguleringsplan:  
Faresone: Ras- og skredfare  
Delareal 9 m2

Kommuneplan:  
Planid: 12352019004  
Plannavn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delarealer/arealformål:  
Delareal 6 623 m2  
Arealbruk Fritids- og turistformål,Nåværende

Delareal 34 m2  
ArealbrukNaturområde,Nåværende

Delareal 296 m2  
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende



Hensynssoner i kommuneplanen:  
Faresone: Ras- og skredfare.  
Delareal 10 m2

Faresone: Flomfare.  
Delareal 338 m2

Hensynssone: Bevaring kulturmiljø  
Delareal 3 937 m2

Hensynssone: Hensyn landbruk  
Delareal 4m2

Støysone: Rød sone iht. T-1442  
Delareal 190 m2

Støysone: Gul sone iht. T-1442  
Delareal 2 771 m2

#### **Adgang til utleie**

Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Så lenge det er organisert utleie av leiligheter til vilkår fremforhandlet av styret på vegne av seksjonseierne, skal all utleie skje gjennom dette foretaket. Styret kan gi dispensasjon.

Dersom en seksjonssameier leier ut sin seksjon helt eller delvis, skal utleier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av sameiermøter eller styret.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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



**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 190 000,- (Prisantydning)  
0,- (Andel av fellesgjeld)

**Omkostninger:**

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
29 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 190 000,00))

44 190,- (Omkostninger totalt)

1 234 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 44 190

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 59 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar

kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, innhenting av servitutter kr 240,- per stk, visninger kr 3 900,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysning av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

**Oppdragsansvarlig**

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
jorn.hereide@aktiv.no  
Tlf: 992 51 465





Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

**Salgsoppgavedato**

15.01.2025



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Oppheimsvegen 162, 5713 VOSSESTRAND  
 VOSS kommune  
 # gnr. 318, bnr. 7, snr. 11



## Norsk takst

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



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

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

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

## 7-Fjellstakst AS

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



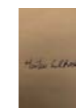
Befaringsdato: 27.06.2024    Rapportdato: 11.07.2024    Oppdragsnr.: 20489-1685    Referansenummer: GQ3330

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt




### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Toroms enhet på et plan i leilighetsbygg ekstern bod på 1 kvm i kjeller.

Enheten ligger i 1 etasje med utgang til terrasse fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, pusset, malt og kledd med fasadeplater. Yttertak er skrånende, opplektet og teknet med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.

Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass fra 2008.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, tekking, nedløp, tomteforhold, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, varmtvann og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.  
Det anbefales gjennomgang av tidligere rapporter relater felles konstruksjoner

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, pusset og malt og delvis kledd med fasadeplater.
- Yttertak er skrånende, opplektet og teknet med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong
- Felles varmtvann.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett og flis.  
Innvendige vegger og himling med malte plater.  
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.  
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Malte glatte dører fra byggeår.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.  
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.  
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftspalte for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.

Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad  
Avløpsrør i plast fra byggeår  
Ventilasjonssystem fra byggeår  
Sikringskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i fellesområde.

Brannslukningsutstyr montert

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

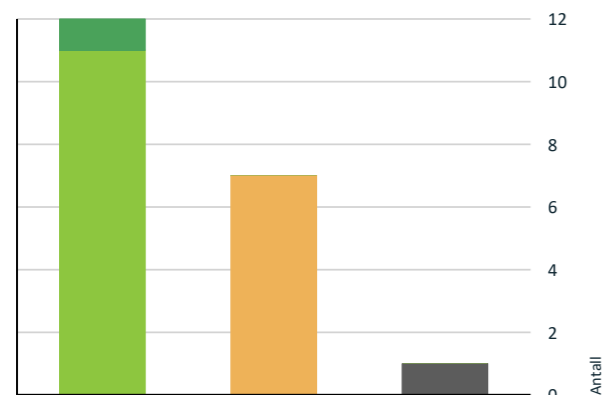
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod nyttes til opphold/soverom.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer.

Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel

Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

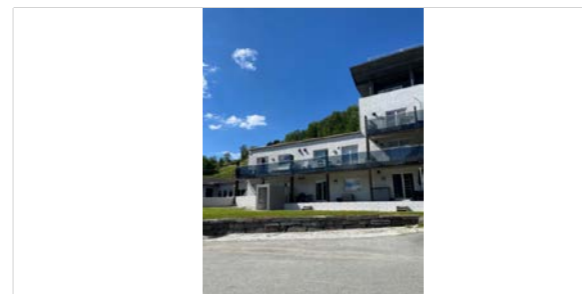
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



Byggeår  
1974

Anvendelse  
Fritid

#### Standard

Leilighet i eldre bygg, oppgradert og seksjonert i 2009, med gjennomgående god innvendig standard

#### Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2008.

Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt



#### TG 2 Dører

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe sår på ytterdør

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med dette avvik





## Tilstandsrapport



### TG 10 Andre utvendige forhold

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, tekking, nedløp, tomteforhold, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, varmtvann og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc. Det anbefales gjennomgang av tidligere rapporter relater felles konstruksjoner

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, pusset og malt og delvis kledd med fasadeplater.
- Yttertak er skrånende, opplekket og teknet med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong
- Felles varmtvann.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv med parkett og flis.  
Innvendige vegger og himling med malte plater.  
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitasje og sår i parkett og hull etter oppheng på flere vegger

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

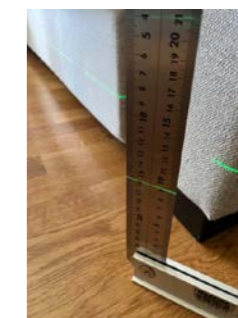


## Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



### TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører fra byggeår. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

**Vurdering av avvik:**

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må påregnes.



## Tilstandsrapport



### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD

##### Generell

Bad med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.



#### 1 ETASJE > BAD

##### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje.



#### 1 ETASJE > BAD

##### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje i overgang til vegg

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



## Tilstandsrapport



#### 1 ETASJE > BAD

##### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



#### 1 ETASJE > BAD

##### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



#### 1 ETASJE > BAD

##### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.



#### 1 ETASJE > BAD

##### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone





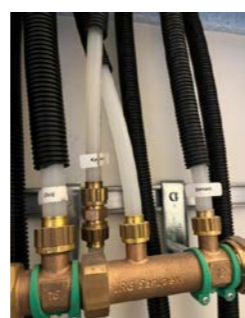
## Tilstandsrapport



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 1 Vannledninger

Rør i rør med fordelskap på bad



### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.  
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

## Tilstandsrapport

#### 1 TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår



#### 1 TO 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystem fra byggeår

#### 1 TO 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i fellesområde.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**





## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

#### Brannslukningsutstyr montert

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

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

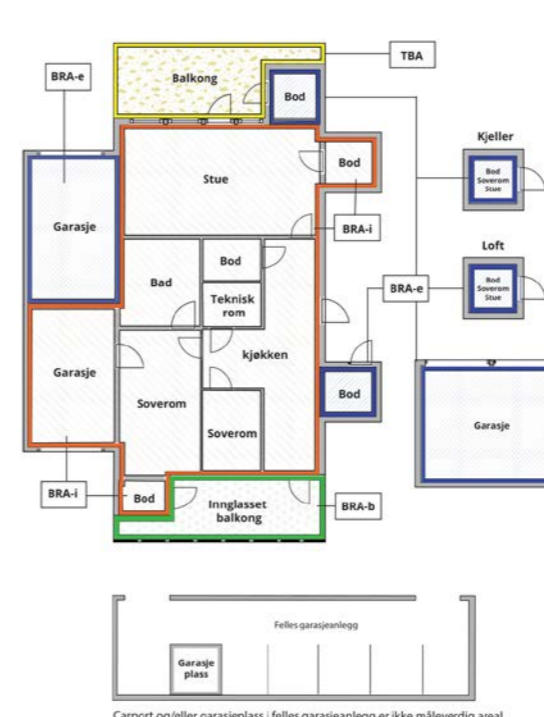
### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	45			45	14		45
Kjeller		1		1			1
<b>SUM</b>	<b>45</b>	<b>1</b>			<b>14</b>		<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:  
Entre: 3,3  
Bad: 4,0  
Stue/kjøkken: 18,8  
Soverom: 9,6  
Bod: 7,7

Kjeller:  
Bod: 0,9

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Bod nyttes til opphold/soverom.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bod har ikke tilstrekkelig lysinnslipp og rømningsvei.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	37	9



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	Morten Soltvedt	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	318	7		11	6919 m <sup>2</sup>	Ambita(tomt i felleseie)	Eiet

#### Adresse

Oppheimsvegen 162

#### Hjemmelshaver

Staverløkk Jorunn

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet med enkel tilkomst i naturskjønt område.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra godt utbygd offentlig veinett.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i område med bolig, næring og fritid.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.06.2024	mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	27.06.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	27.06.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ3330>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240149	
Selger 1 navn	
Jorunn Staverløkk	
Gateadresse	
Oppheimsvegen 162	
Poststed	Postnr
VOSSESTRAND	5713
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: JS

2



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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Beskrivelse

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilleggskommentar

Henviser til tidligere rapporter på feil og mangler. I tillegg til rapporter på de store utbedringene som har blitt gjort i 2022-24

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1501240149

Document reference: 1501240149



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorunn Staverløkk	77dfdcab1b75888d5bb0b38 66c8962dc5eb8ea87	15.01.2025 11:59:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240149

- 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>

# Nabolagsprofil

Oppheimsvegen 162

## Høyde over havet

**345 m**

## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 4 min	🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	28 min	🚗
🚆 Ygre stasjon Linje R40	28 min	🚗
🚆 Oppheim Linje NW162, NW420, VY450, 950	3 min	🚶
🚆 Oppheim hotell Linje NW162, VY450, 950	4 min	🚶

## Avstand til byer

Bergen 2 t 🚗

## Ladepunkt for el-bil

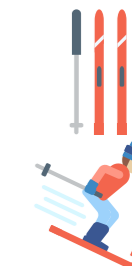
🚗 Joker Vossestrand, Vinje	6 min	🚗
🚗 Myrkdalen Hotel AS	16 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Myrkdalen
- Kjøretid: 14 min
- Skitrek i anlegget: 9



## Aktiviteter

Voss Paintball	12 min	🚗
Stalheimskleiva	13 min	🚗
Voss Klatrepark	12 min	🚗
Tvindefossen	15 min	🚗
Myrkdalen Hestesenter	16 min	🚗

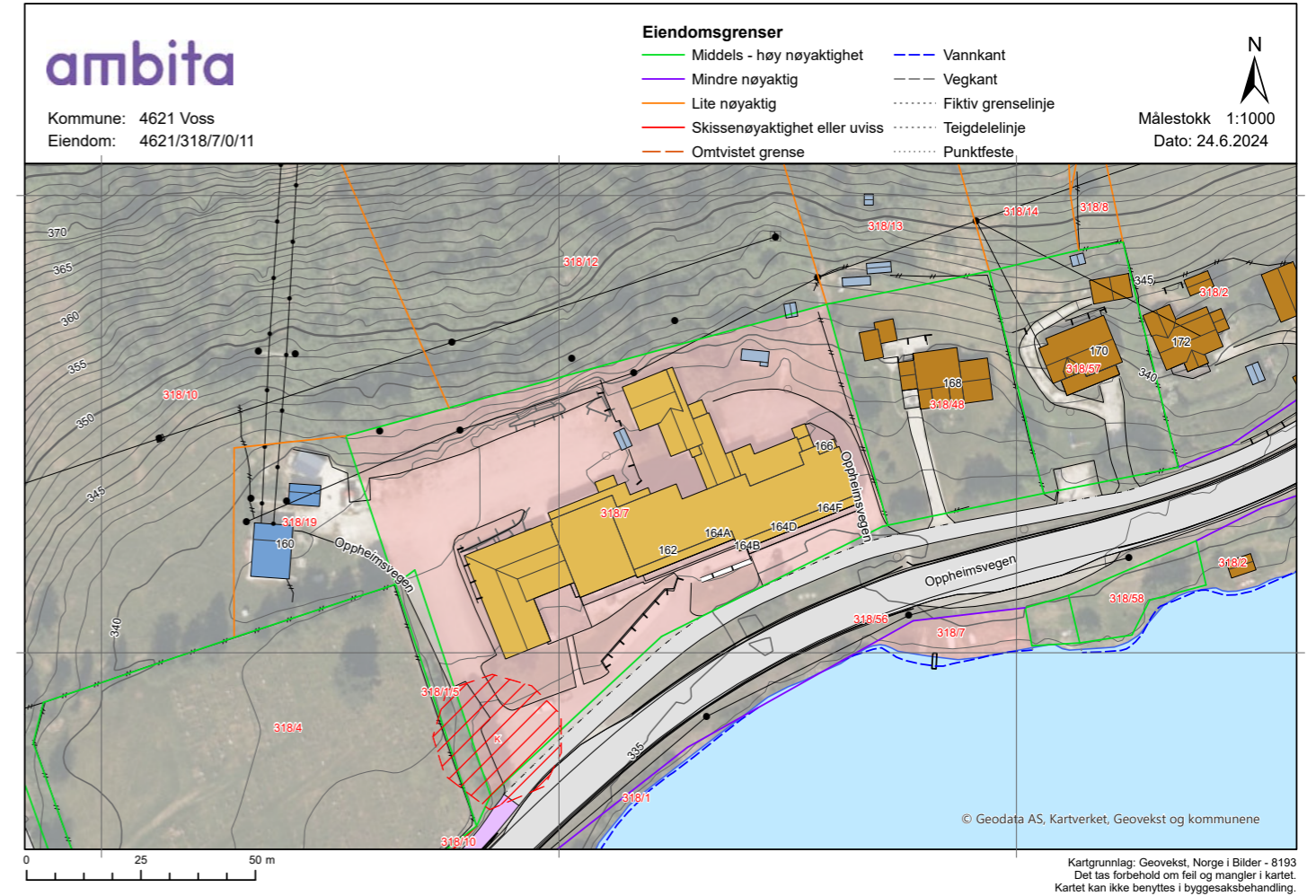
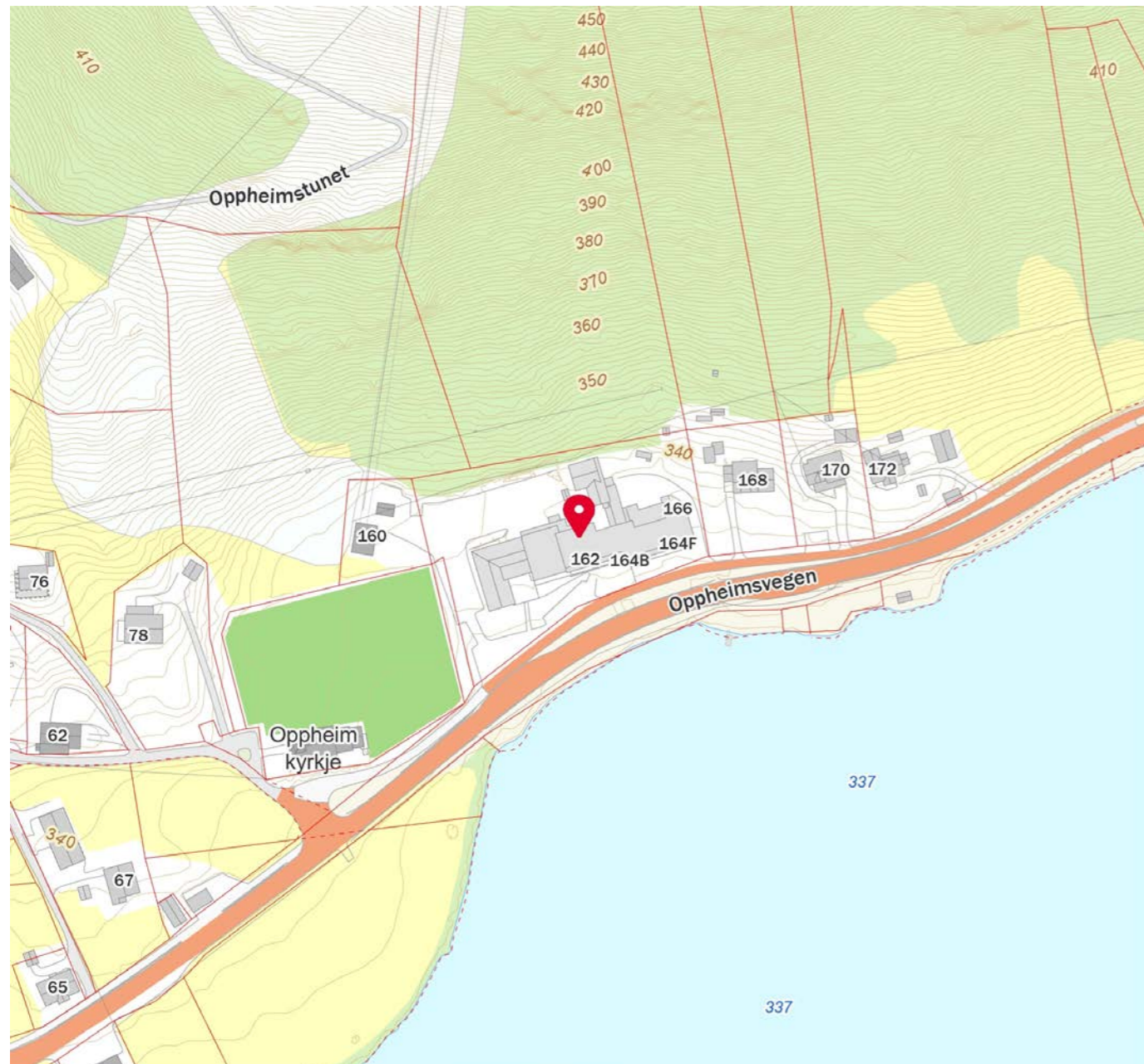
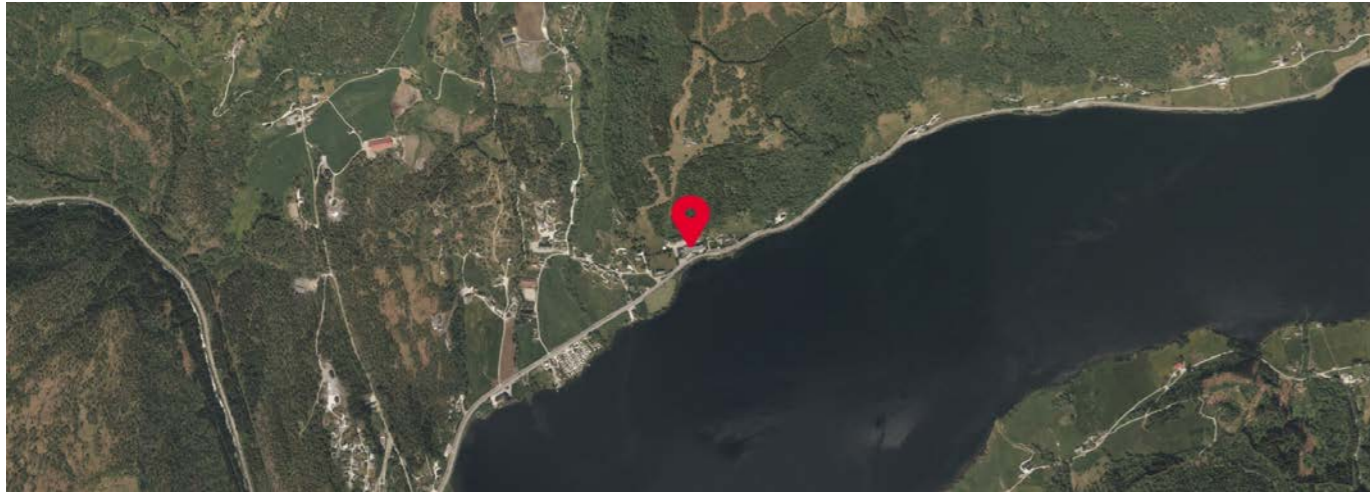
## Sport

🏀 Opheim skule Aktivitetshall	8 min	🚶
🏀 Haugsvik ballbane Ballspill, sandvolleyball	5 min	🚗
🏊 MOVA Myrkdalen	16 min	🚗
🏊 SKY Fitness Voss	27 min	🚗

## Dagligvare

Joker Haugsvik Søndagsåpent	5 min	🚗
Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	5 min	🚗





© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

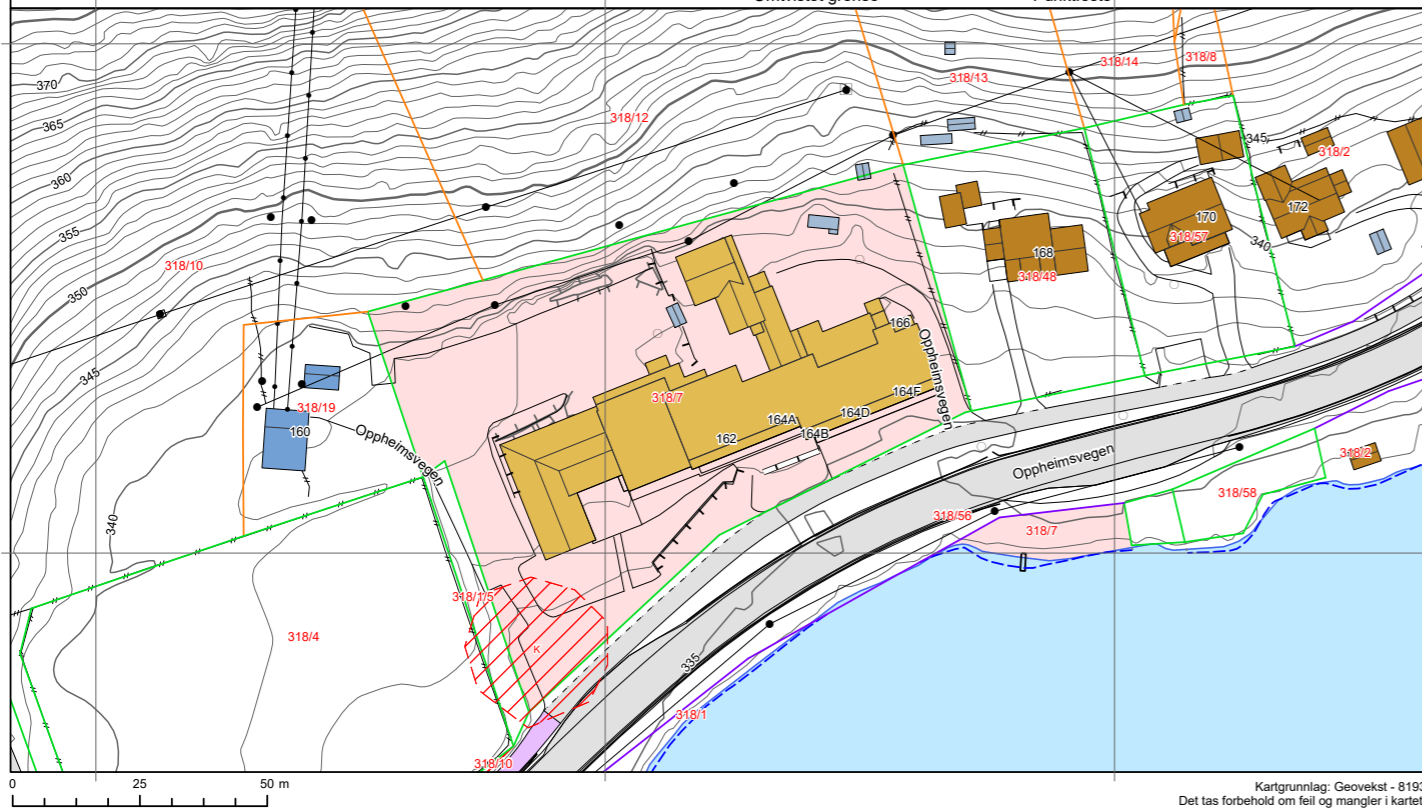
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000  
Dato: 24.6.2024



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

**Tegnforklaring**

- Adresspunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uvis, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- ⊔ Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy



# S A M E I E V E D T E K T E R

for

**Sameiet OPPHEIM RESORT,  
gnr. 318 bnr. 7 i Voss**

## § 1 Navn

Sameiets navn er: **Sameiet Oppheim Resort.**

## § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter (59 seksjoner; nr. 1 ,nr 2 og nr. 3 er utgått, og nr. 4 - 61) i eiendommen gnr. 318 bnr. 7 i Voss kommune. 59 bolig-/fritidsseksjoner.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til, pluss evt. tilleggsdel/er.

Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik det framgår av planskissene vedlagt seksjonsbegjæringen.

Hver bolig-/fritidsseksjon har bruksrett til 1 kjellerbod på nærmere angitt sted.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (hoveddel, seksjonert tilleggsdel) er fellesareal (både inne og ute).

## § 3 Formål

Bolig-/fritidsseksjonene skal brukes til boligformål.

2

## § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

I 4. etasje har seksjonene nr. 38, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 og 55 rett til å benytte ytterste 90 cm av balkong som rømningsvei fram til rømningstrapp. Eierne av disse seksjonene plikter å holde rømningsvei fri for hinder som vanskeliggjør rømning.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller sameiermøtet.

## § 5 Parkering

Utearealet disponeres i fellesskap av alle seksjonene til bl.a.parkering, og ellers etter styrets vedtak.

## § 6 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sin bruksenhet. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter. Se dog neste avsnitt.

Så lenge det er organisert utleie av leiligheter til vilkår fremforhandlet av styret på vegne av seksjonseierne, skal all utleie skje gjennom dette foretaket. Styret kan gi dispensasjon.

Dersom en seksjonssameier leier ut sin seksjon helt eller delvis, skal utleier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av sameiermøtet eller styret.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.



Prokura kan tegnes av styrets leder alene. Dersom styrets leder ikke er tilgjengelig, kan prokura tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

### § 7 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet, må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierne på sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal følge revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. regnskap for foregående kalenderår,
2. valg av styre,
3. årlig vedlikeholdsprogram.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

### § 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. § 7.

### § 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger har hver seksjon 1 stemme. Totalt 59 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd, annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over bruksenheten,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §16.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



### **§ 10 Styret**

Sameiet skal ha et styre (inkl. styreleder) på 5 medlemmer. Sameiermøtet velger styre. I tillegg skal det velges to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Varamedlemmet blir valgt for ett år om gangen.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet for ett år om gangen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### **§ 11 Valgnemnd**

Samtidig med valg av styre, skal sameiermøtet velge en valgnemnd (for styrevalg) på 3 medlemmer.

### **§ 12 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

### **§ 13 Ordensregler**

Sameiermøtet fastsette egne ordensregler.

### **§ 14 Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

### **§ 15 Vedlikehold av fellesarealer**

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### **§ 16 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Fellessarealet i Sameiet er oppmålt å utgjøre 33,6 % av Sameiets totale areal.

Felleskostnader i Sameiet skal fordeles slik:

33,6 % av felleskostnader fordeles med en lik andel for hver seksjon.

66,4 % av felleskostnader fordeles etter seksjonsbrøken.

Utover det som fremkommer i disse vedtekter kan felleskostnader fordeles i samsvar med gjeldende bakgrunnsrett.



**§ 17**  
**Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal så ofte styret bestemmer innbetale et a-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a-kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a-kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

**§ 18**  
**Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

**§ 19**  
**Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

**§ 20**  
**Skader på eiendommen**

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet, skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

**§ 21**  
**Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

**§ 22**  
**Mislighold og fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

**§ 23**  
**Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31(ny lov pr. 01.01.2018) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

\*\*\*\*\*

Vedtatt i Sameigemøte 25. november 2017  
Endra i Sameigemøte 2. mars 2019  
Endra i Sameigemøte 29.02.2020  
Endra i Sameigemøte 21. september 2020  
Endra i Sameigemøte 5. mars 2024





## Oppsummering 2023 for Sameiet Oppheim resort

**Rehabiliteringen** av 3. og 4. etasje startet på nyåret. Arbeidet ble styrt av prosjektleder Kjell Tokvam som også skrev detaljerte referat fra bygge-møtene som ble holdt. Andre involverte var COWI, Sogn Elektro, Byggmester David Gjøstein og Ivest Consult. Jan Geir Jensen deltok også på planleggingen. Arbeidet ble utført profesjonelt med liten forsinkelse og innenfor budsjett. Vinter og dårlig vær gjorde at arbeidet med taket ble utsatt til våren 2024.

Gleden var stor da sameiet fikk midlertidig brukstillatelse 30/10-23. De 20 leilighetene kunne da tas i bruk igjen etter å ha vært stengt siden bruksforbudet 7/7-22. Enkelte valgte å oppgradere til balansert ventilasjon som ble utført av VSA (Ventilasjon-Service Austevoll, Frode Andersen). Dette lot seg bare gjøre i 4. etasje. Det ble også satt inn magnet-ventil i radiator-systemet for å hindre slagg. Brannalarmen ble også oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen.

**Dreneringen** rundt bygget ble utført av Lirhus Maskin. De kom sent i gang med jobben. På grunn av tidlig frost må siste delen på baksiden gjøres ferdig til våren 2024. Dreneringen var fornuftig å utføre før man rehabiliterte bassenget.

**Bassenget** måtte stenges i 2022 på grunn av en stor lekkasje. Ismail Øzturk og Roger Nilsen hadde erfaring og vilje til å rehabilitere bassenget for sameiet. Flere i sameiet deltok på dugnad for å rive og deretter vaske og male basseng-området. Bassenget ble klart igjen februar 2024. Flott innsats som sparte sameiet for mye penger 😊

**Varmepumpene** ble satt i drift januar 2023. Arbeidet ble utført av VSA og rørlegger Cristoffer Sørheim. Investeringen gjør at sameiet får lavere strømforbruk, men viktigst var det at gassen kunne avvikles. Like for nyttår 2023 ble det i tillegg satt inn en luft-luft-varmepumpe i fellesstuen. De ekstra varmeovnene kunne dermed fjernes.

**Erstatningssaken** mot Tryg håndteres av Advokat Toralf Wågheim. Status er at Tryg trenerer saken siden vi fortsatt venter på svar. Wågheim jobber også med inndrivelse av utestående fra seksjoner i sameiet.

Det er også jobbet med salg av seksjon 56-61 slik at **de 6 nye leilighetene** kan bli bygget. Vi håper at dette ordner seg snart.

Det blir snart byttet til **TV-kanaler fra Allente**. Samtidig ønsker vi å få TV-løsning i fellesstuen. **4 liggestoler og 2 bord** er bestilt til å ha ved bassenget. Vi jobber også med å få opp badstue-ovn nr 2.

Mvh Ove Gjertsen (Styreformann)

## 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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









For eiendommen:

**Adresse:** Oppheimsvegen 162  
5713 VOSSESTRAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
**Saksbehandler:** Jørn Tage Hereide

**Oppdragsnummer:** 1501240149

**Telefon:** 992 51 465  
**E-post:** jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.01.2025

**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