



Snytt 4



Bjørnar Berg

Eiendomsmegler

48 88 84 68
bb@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Vestland

Marken 19
5832 Bergen

Nøkkelforo

Prisantydning
3 490 000,-

Omkostninger
98 390,-

Totalpris
3 588 390,-

Felleskostnader
1 683,- / mnd

Boligtype/eierform
Fritidseiendom/eierseksjon

Antall soverom
3

Etasje
1

Totalt BRA
81 m²

Byggeår
2014

Energimerke





Snytto 4

5713 VOSSESTRAND

Lekker fritidsleilighet med flott beliggenhet | Romslig, takoverbygd terrasse | 3 soverom og 2 bad | Carport

Velkommen

Lekker, trivelig 4-roms fritidsleilighet med super beliggenhet i etablert hyttefelt. Her har man flotte turløyper like utenfor døren, og meget kort kjørevei til Myrkdalen Fjellandsby. Leiligheten fremstår velholdt med pene kvaliteter og god planløsning, og fra romslig terrasse kan man nyte solen og utsikten over nærområdet. Felles robotgressklipper sørger for fine plener og grøntområder om sommeren. Vinterstid slipper man å brøyte og måke snø fredagskvelden.





Enkel adkomst til leiligheten som ligger i byggets 1.etasje



Man kommer inn i en hyggelig entré med flislagt gulv, og god plass til å henge fra seg yttertøyet. Her er også vannbåren varme i gulv



Videre går man inn i stor og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Flott parkett på gulv, og god plass til salong og spisestue. Stuen har også montert vedovn fra Morsø.





Åpen løsning til kjøkkenet




Kjøkkenet er pent og praktisk, og har integrerte hvitevarer

A photograph of a modern wooden terrace at night. The terrace is built on a wooden deck and features a large, cylindrical metal fire pit with a fire burning inside. Two wooden chairs with dark fur throws are positioned on the terrace. In the background, a wooden railing and a view of a snowy landscape under a dark sky are visible. To the left, a large glass door provides a view into a modern interior with a sofa and a lamp. The overall atmosphere is cozy and inviting.

Fra stue/kjøkken er det utgang til takoverbygd terrasse på 21 kvm



Pen utsikt over nærområdet



Leiligheten har tre soverom.
Hovedsoverommet ligger innenfor
stuen



Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobeskap



Inngang fra hovedsoverom til eget bad, med fliser på gulv og vegger






De to andre soverommene har inngang fra henholdsvis spisestue og entré



Soverommene kan enkelt innredes med familiekøyer og garderober eller kommode



Alle soverom har parkett på gulv, og vegger av gips som er malt i pene farger



Bad nr. 2 i leiligheten har inngang fra spisestue, og har flislagte overflater



Fjelvetreglene
1. Planlegg turen og
vakt fra hver 30. år
2. Tåke lukt er en del
av turen
3. Ta med deg en
størrelsesdekkende
4. Ta med deg en
5. Ta med deg en
6. Ta med deg en
7. Ta med deg en
8. Ta med deg en
9. Ta med deg en
10. Ta med deg en

Her er også eget vaskerom med inngang fra entré



Godt med oppbevaringsplass i utvendig sportsbod på 5 kvm



Plantegninger



Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Området består av tilsvarende bebyggelse.

Beliggenhet

Velkommen til Myrkdalen!

Et flott naturlandskap som er omkranset av fjell på begge sider.

Fritidsboligen ligger fint plassert i Myrkdalen, kun 6 minutters kjøring fra Myrkdalen Fjellandsby.

Dette er en plass som er like fin året rundt, sommer som vinter.

Sommeren og høsten er tid for jakt, fiske og fine turer i variert terreng. Her får du oppleve vakker vestlandsnatur. Områdene rundt Myrkdalen er fantastiske – Vik, Vikafjell, Jordal, Gudvangen, Bakka, Lærdal og Oppheim. Mulighetene for topturer er enorme hele året, også i nærheten med blant annet Bjørndalskamben, Svolefjell og Finnbunuten.

Om vinteren er Myrkdalen et av de mest snørike områdene på Vestlandet. Skisenteret har løyper i alle vanskegrader og i tilknytning til senteret finner man preparerte langrennsløyper og et flott terreng for fjellski og topturer. Skisesongen starter i november og varer ut april. Det går ofte an å gå på ski i mai/juni på Vikafjellet. Det er kort vei til Myrkdalselvi og Myrkdalsvatnet for fiske og bading sommerstid.

I dag kan en stå på ski fra skitrekket og ned til leiligheten. Det er vedtatt utbygging av Myrkdalen skitrekk betydelig nærmere Myrkdalen Vest. Det ligger langrennsløyper like i nærheten av Myrkdalen Vest.

Fjellandsbyen ligger bare en halvtimes kjøring fra Voss via Vinje og videre mot Vikafjellet.

Bergen er knappe to timer unna med bil – du trenger ikke krysse verken fjell eller fjord for å komme frem. Avstanden til Sognefjorden og Hardangerfjorden er kort.

Adkomst

For adkomstbeskrivelse se Google Maps eller kartfunksjonen på din smarttelefon.

Det vil skiltes med Kaland & Partners visningsskilt ved fellesvisninger.



Hytteprofil: Snytto 4

Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 4 min 🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	31 min 🚗 25.8 km
🚆 Ygre stasjon Linje R40	30 min 🚗 26.6 km
🚆 Tveito kryss Linje 810, 970	2 min 🚶 0.2 km
🚆 Skjervheim kryss Linje 810, 970	7 min 🚶 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Myrkdalen Hotel AS	6 min 🚗
🚗 Joker Vossestrand, Vinje	7 min 🚗

Dagligvare

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 6.2 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	16 min 🚗 15.6 km

Avstand til byer

Bergen	2 t 1 min 🚗
--------	-------------

Sport

🏊 Myrkdalen skule Aktivitetshall	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Voss Fjellandsby – Myrkdalen – Sa... Sandvolleyball	6 min 🚗 3.9 km
🏊 Nr1 Fitness Myrkdalen	6 min 🚗
🏊 SKY Fitness Voss	29 min 🚗

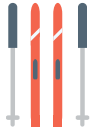
Varer/Tjenester

📦 AMFI Voss	29 min 🚗
📦 Apotek 1 Voss	28 min 🚗
📦 Vitusapotek Vossevangen	30 min 🚗
🌿 Voss Vinmonopol	29 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 506 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



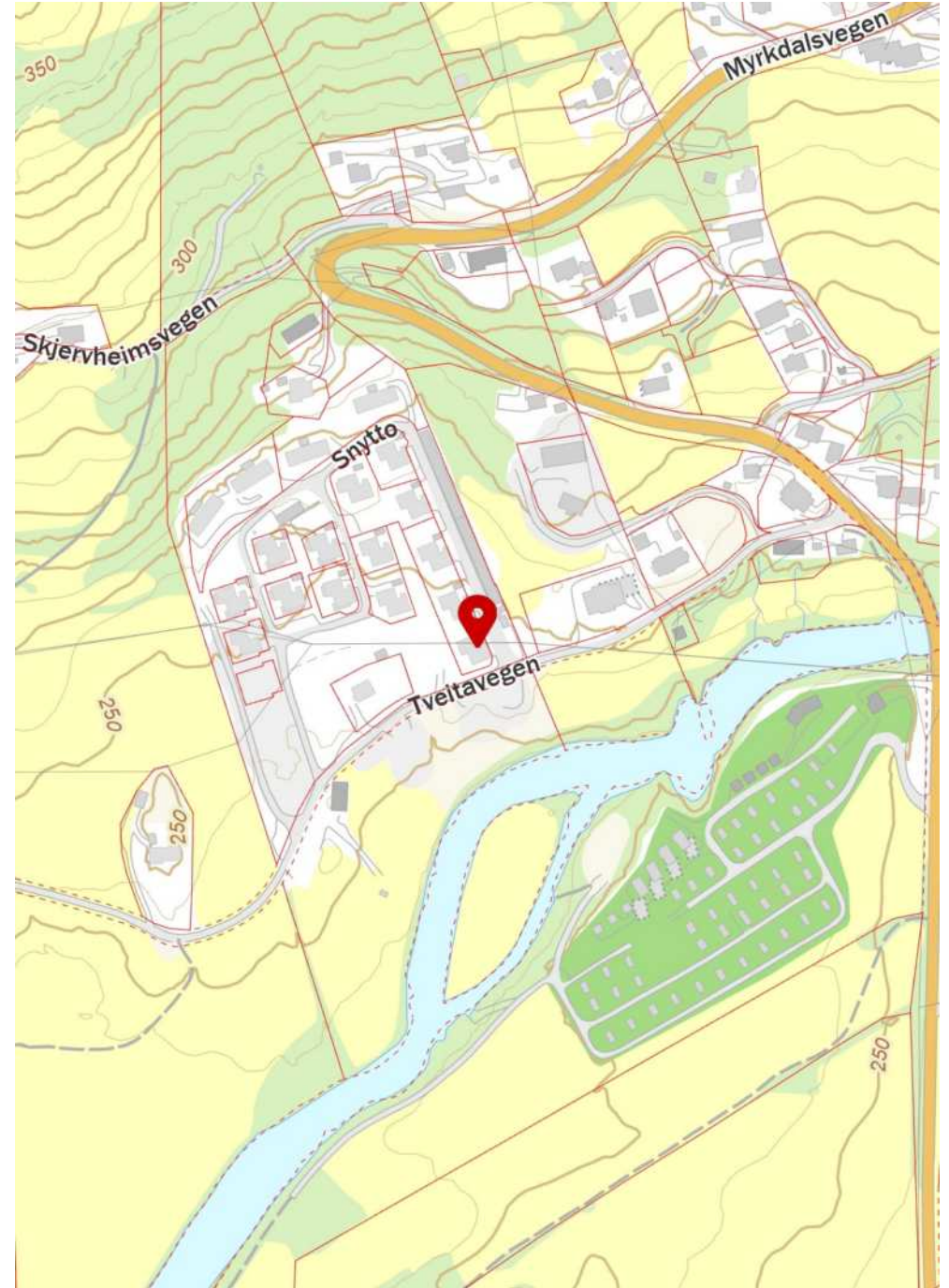
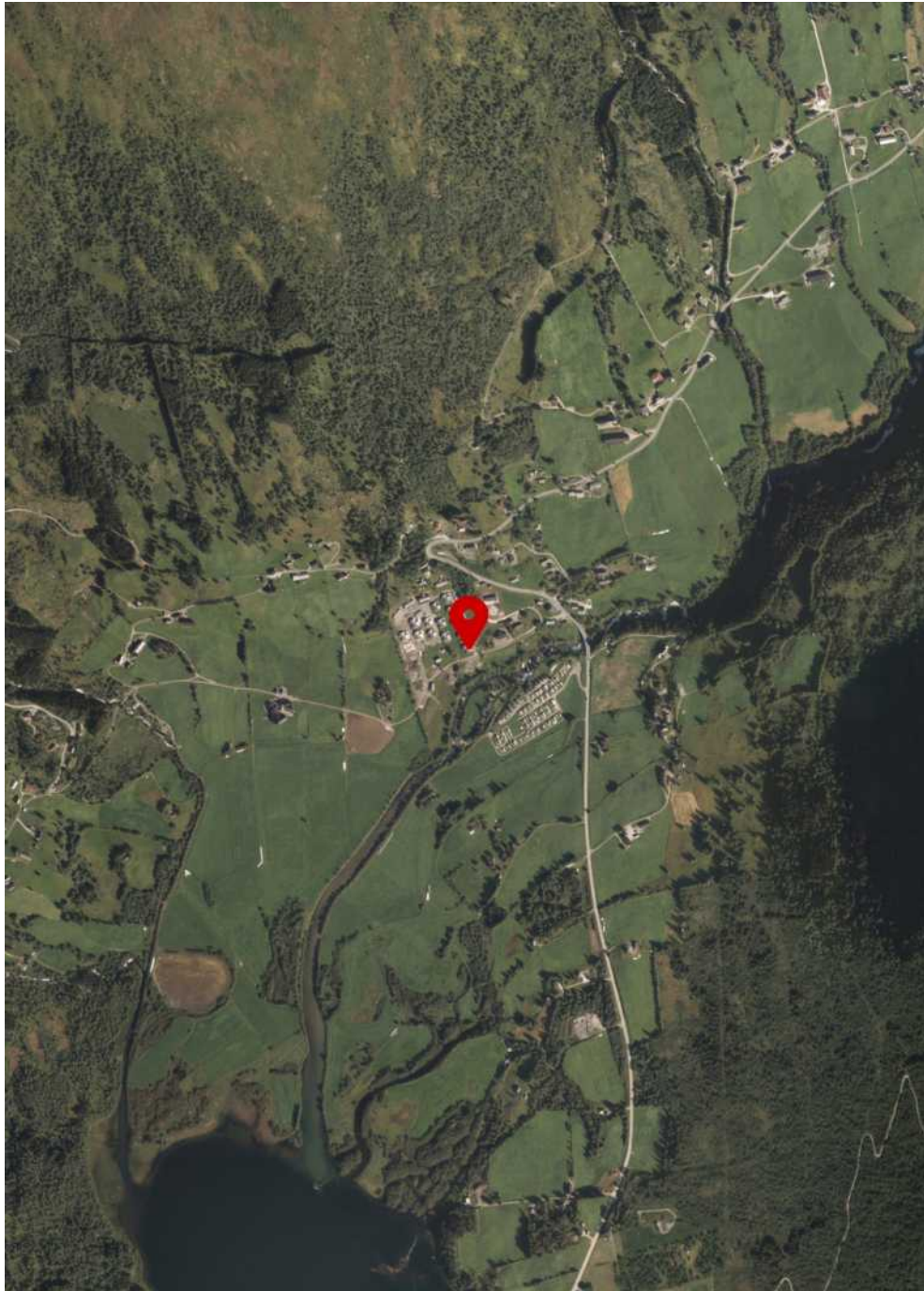
Alpin

- Myrkdalen
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekking i anlegget: 9



Aktiviteter

Myrkdalen Hestesenter	7 min 🚗
Voss Paintball	13 min 🚗
Voss Klatrepark	14 min 🚗
KickBikes	16 min 🚗
Guida Klyvjatur	16 min 🚗
Tvindefossen	16 min 🚗
Fotballgolf	22 min 🚗
Stalheimskleiva	24 min 🚗







Informasjon
om boligen

Oppdrag
3-23-0028

Eiendom
Snytto 4
5713 VOSSESTRAND
1. etasje

Eiendomsbetegnelse
Gnr. 278 Bnr. 22 Snr. 12 i Voss kommune

Sameiebrøk: 83/1296

Eier
Anne Klarise Langseth Namtvedt, Øystein Namtvedt

Prisantydning
Kr 3 490 000,-

Andel fellesformue
Kr 4 358,- pr. 31.12.23 .

Total kjøpesum
Kr 3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,-))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

98 390,- (Omkostninger totalt)

3 588 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

Felleskostnader

Kr 1 683,- Mnd
Felleskostnader inkluderer TV og bredbånd, kloakkavgift, brøyting, brannalarm, husforsikring, løypeavgift langrennsløyper Myrkdalen og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at kr 81 600,- må innbetales til sameiet i forbindelse med utbedring av tak. Innkjøp skjer over nyttår. Summen er denne seksjonens andel av totalkostnaden for arbeidet.

Legalpant

Sameiet har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 2 G.

Ansvarsforhold fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier må bidra til finansiering av fellesgodetiltak som preparering av løyper/rydding, merking av løyper, fellesarrangement m.v. i Myrkdalen. Felleskostnader knyttet til vedlikehold av fellesarealer i byggeområdet Myrkdalen Vest vil bli innkrevd av velforeningen for senterområdet.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Boligtype

Fritidseiendom

Eierform

Eierseksjon

Standard

Velkommen til Snytto 4, en lekker, trivelig 4-roms fritidsleilighet med super beliggenhet i etablert hyttefelt. Her har man flotte turløyper like utenfor døren, og meget kort kjørevei til alpinanlegget i Myrkdalen Fjellandsby. Leiligheten fremstår velholdt med pene kvaliteter og god planløsning, og fra romslig terrasse kan man nyte solen og utsikten over nærområdet. Felles robotgressklipper sørger for fine plener og grøntområder om sommeren. Vinterstid slipper man å brøyte og måke snø fredagskvelden.

Enkel adkomst til leiligheten som ligger i byggets 1.etasje. Man kommer inn i en hyggelig entré med flislagt gulv, og god plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene. Selger opplyser at det er vannbåren varme i gulv, dette er gjennomgående i hele leiligheten med unntak av soverommene. Varmen reguleres av termostat med tidsinnstilling, system Roth som kan kobles opp mot fjernstyring.

Videre går man inn i stor og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Veggene er av gips, og er malt i pene farger. Flott parkett på gulv, og god plass til salong og spisestue. Stuen har også montert vedovn fra Morsø, denne avgir god varme. Kjøkkenet er pent og praktisk, og har innredning med lett profilerte fronter og laminert benkeplate. Her er også integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Kjøkkeninnredningen ble nylakkert november 2022 hos Bergen Billakking.

Fra stue/kjøkken er det utgang til takoverbygd terrasse med pen utsikt over nærområdet. Terrassen er på hele 21 kvm med god plass til utemøblement.

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet ligger innenfor stuen, og er romslig med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det inngang til eget bad, som er lyst og trivelig med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skuffeinredning med overliggende servant.

De to andre soverommene har inngang fra henholdsvis spisestue og entré, og kan enkelt innredes med familiekøyer og garderobeskap eller kommode. Alle soverom har parkett på gulv, og vegger av gips som er malt i pene farger.

Bad nr. 2 i leiligheten har inngang fra spisestue. Badet er pent med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av dusjhjørne, vegghengt toalett og skapinnredning med overliggende servant, og er speilvendt i forhold til bad nr. 1.

Her er også eget vaskerom med inngang fra entré. Vaskerommet har flislagt gulv og er innredet med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og hylleinredning. Vaskerommet er inntegnet som bod på opprinnelige byggetegninger.

Godt med oppbevaringsplass i utvendig sportsbod på 5 kvm.

Leiligheten har ellers balansert ventilasjon i alle rom, som er energieffektivt og gir godt innklima. Bygget ble beiset utvendig sommeren 2022.

Innhold

Romslig fritidsleilighet med pen beliggenhet i etablert hyttefelt nær Myrkdalen fjellandsby.

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder følgende: Gang, stue/kjøkken, tre soverom, to bad og vaskerom (opprinnelig bod på byggetegninger). Utgang til terrasseplattning på 21 kvm.

I tillegg har man en utvendig sportsbod på 5 kvm.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 181 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 76 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 21 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: - BRA: 81 m²

- BRA-i: 76 m² (Gang, stue/kjøkken, tre soverom, to bad og vaskerom (opprinnelig bod på byggetegninger))
- BRA-e: 5 m² (Utvendig sportsbod)
- TBA: 21 m² (Terrasseplattning)

Rom merket med Bod på byggemeldte tegninger fremstår som vaskerom ved befaring.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Bruksareal:
81 m²

Byggeår
2014

Antall soverom
3

Etasje
1.etasje

Parkering
Fast parkeringsplass i carport. Det er montert ladestasjon i carport.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming. Det er vannbåren varme i gulv i alle rom utenom soverommene.

Tomteareal
2210 m²

Eierform tomt
Eiet fellestomt

Energimerking
Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B. Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no. Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse
Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

Byggemåte
Grunnmur: Ringmur av betong, fundamentert til antatt faste masser. Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning. Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke. Tekket med trebord av Sibirks lerk eller tilsvarende.

For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til tilstandsrapport.

Beskaffenhet
Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med gruset stikkveger og gressplener.

Formuesverdi
Kr 837 000,- per 31.12.2021.
Ved første gangs verdisseting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert

tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Faste løpende utgifter pt:
Eiendomsskatt: kr 3 357,-
Brann-/feietilsyn: kr 807,50
Gebyr brannforebygging: kr 646,-
Årlig renovasjonsavgift (BIR Voss/Hardanger):
Pt. Boliger 50-79 kvm: kr 2 167,-

Det tas forbehold om endringer.

Eiendomskatt

Inkludert i sum kommunale avgifter.

Faste løpende kostnader

Fellesutgifter, forsikring innbo og løsøre, TV og internett, strøm etc.
Listen er ikke uttømmende.

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.
Vann: Myrkdalen Vassverk.
Avløp: Myrkdalen Renseanlegg.

Vannavgift: kr 3 156,25
Kloakkavgift: kr 8 746,-

Det tas forbehold om endringer.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg - 2 leilighetsbygg - 7 og 11 på gbnr 278/3 Myrkdalen", datert 12.12.2013.

Dokumentet kan ses hos megler.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Området hvor denne boligen ligger er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert iht. detaljreguleringsplan "Myrkdalen Bygdasenter, endring", med planid 12352014006. Hensynssone iht. reguleringsplan: Faresone Ras- og skredfare

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål nåværende, iht. Kommuneplan for Voss herad 2020-2032 med planid 12352019004. Hensynssoner iht. planen: Hensyn landbruk, snøskred aktsomhetssone og Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen er avsatt til senterområde fremtidig iht. Kommunedelplan for Myrkdalen med planid 123506024.

Sameiet informerer om at reguleringsplan for nytt renseanlegg i Myrkdalen, "Grunnvassanlegg og kloakkreinseanlegg på Skjervheimsøyna-detaljreguleringsplan" med planid 12352018003 omfatter nærområdet.

Planopplysninger og -kart kan ses hos megler.

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter

Følgende erklæringer er tinglyst på eiendommen:

-Dbnr. 1059604 tgl. 05.12.2013 Erklæring/
avtale

-Dbnr. 1217 tgl. 02.01.2014 Seksjonering

Dokumentene kan ses hos megler.

Kjøpers bank vil få prioritet etter tinglyste rettigheter/urådigheter og servitutter.

Utleiadgang

Iht. erklæring dbnr 1059604 tinglyst 05.12.2013, forplikter eier å

leie ut via Voss Fjellandsby Booking el. annet selskap utbygger utpeker ved offentlig utleie. Iht. vedtekter datert 06.05.2014 har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til utleie.

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

Informasjon om sameiet

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted til tross for manglende overskjøting.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning

Ervrevet krever ikke godkjenning av sameiets styre.

Forretningsfører

Rune Hammersland

Diverse

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Selger opplyser følgende:

- Sisterne på hovedbad var dårlig utført flisarbeid, blir fliset på nytt 13.02.23. Reklamasjon.
- Mus i boden i 2017. Ikke sett etter dette.

Sameiet informerer om følgende:

- Fellesutgifter kan utvides til også å gjelde TV og internett.
- Det ble 24.10.24 avholdt ekstraordinært årsmøte om løsning på skifte av tak og beslag. Det skulle her orienteres om status i taksaken, prosessen fremover, fremdrift og økonomi.
- Selger opplyser følgende om dette etter det ekstraordinære årsmøtet:

-Det er avgjort i ekstraordinært årsmøte 24.10.24 at sameiet Snytt 4 er en del av skal skifte ut tak på hus, boder og garasje i sameiet. Dette er inkludert snøfangere og lekter på glasstak, samt utbedre skorstein. Materialer blir kjøpt inn etter nyttår og arbeidet er planlagt utført sommeren 2025. Det er gjort en fordelingsbrøk på arbeidet og Snytt 4 har fått estimert en kostnad på 81.600,-. Innbetaling planlagt 1.mars 2025

Det gjøres oppmerksom på at vaskerom ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommet er iht. godkjente byggetegninger definert som bod. Omgjøring av rom fra tilleggsareal til oppholdsrom er søkepliktig, men disse endringene er ikke søkt/godkjent. Kjøper overtar risiko for fortsatt bruk.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på følgende:

-Veggkonstruksjon: Vannbord/nederste bor på trekledningen mot nord er falt av/mangler. Dette medfører at overgang yttervegg ringmur er eksponert. Tiltak: Montere på nytt vannbord/kledningsbord nederst på veggen.

-Innvendige overflater: Det er registrert bom i flere av flisene i gangen. I enkelte av flisene med bom er det hulrom under nesten hele flisene. Tiltak: Bruke injeksjonslim som en pumper inn under flisen eller ta opp flis og lime dem fast på nytt.

-Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Bad 1; Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det mangler et par skruer i klemringen for membranen. Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Montere alle skruene i klemringen for membran.

-Bad 2; Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Vaskerom; Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Da det ikke er synlig membran i sluken bør en kontrollere med utbygger at dette foreligger. Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:IU (ikke undersøkt) er satt på følgende:

-Bad 2; Tilliggende konstruksjoner våtrom; Det er ikke foretatt hulltaking inn mot dusjen da ene vegg er skillevegg mot naboileilighet, andre er vegg inn mot vaskerom med varmtvannsbereder og skap for gulvvarme, tredje vegg er inn mot kjøkkeninnredning.

-Vaskerom; Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har direkte utsatte vårsoner.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Ole Andre Skage. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland & Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,58 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 9 900,- for tilrettelegging, kr 12 600,- for markedspakke, kr 1 250,- per visning, kr 5 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 400,- for opplysningspakke og

kr 427,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av

Takstingeniør Ole Andre Skage, datert 09.10.2024.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 9900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Ansvarlig Megler

Eiendomsmegler Bjørnar Berg
Mobil 48 88 84 68
E-post BB@KAPA.NO

Eiendomsmegler 1
Vestland Eiendomsmegling AS
Marken 19, 5832 Bergen
Org.nr: 992425725

www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv.,
samt forbrukerinformasjon om budgivning
se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 16.10.2024





Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Snyttø 4, 5713 VOSESTRAND
VOSS kommune
gnr. 278, bnr. 22, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 20034-1105

Referansenummer: AH1682

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



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.

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.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS. Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap. Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 BYGNINGSELEN 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen 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-Verdi](#)).

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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med trebord av Sibirks lerk eller tilsvarende.

Tekrenner og taknedløp av metall.

Snøfangere på tak ikke mulig og kontrollere ved befarings da taket var dekket med snø ved befaringsen.

Bortledning av vann fra taknedløp ikke mulig og kontrollere pga bakken av dekke med snø ved befaringsen.

Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning. Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke.

Innvendig er takkonstruksjonen ikke besiktiget da det ikke er yttertak direkte over gjeldene leilighet.

Vinduene er utført med 2-lag glass i trekarm. Ytterdøren er med trekarm og isolerglassfelt.

Terrassedøren er med 2-lags glass i trekarm.

Det er etablert terrasseplattning utenfor stuen i trevirke. Gulvet er med spaltegulv i trevirke.

Terrassen er antatt fundamentert med betongfundamenter, pga snø var det ikke mulig å besiktige fundamenteringen.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Gang: Det er fliser på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.

Stue: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.

Soverommene: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.

Boligen er antatt utført med radonsperre. Det foreligge ikke dokumentasjon på denne.

Gulv mot grunn er utført med støpt betonggulv antatt isolert med eps.

Etasjeskillerene mellom 01 etg og 02 etg er utført med bjelkelag i trevirke.

Pipen er oppført på utside av ytterveggen, pipen er utvendig pusset, innvendig er pipen kledd med stein.

Det er montert vedovn fra Morsø i boligen.

Feieluke ligger på utsiden av boligen, pga snø var det ikke tilkomst til feieluke ved befaringsen.

Innerdørene er med lett profilerte dørbblad i trevirke

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 4,2 kvm

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skuffeinneordning med overliggende servant.

Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.

Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Badet er utført i 2013.

Det er ikke foretatt hulltaking inn mot dusjen da ene vegg er skillevegg mot naboleilighet og ander er vegg inn mot vaskerom.

Bad 3,4 kvm

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skapinneordning med overliggende servant.

Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.

Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Badet er utført i 2013.

Det er ikke foretatt hulltaking inn mot dusjen da ene vegg er yttervegg og andre vegg har antydninger til tekniske føringer.

Vaskerom

Vaskerommet inneholder vaskemaskin, varmtvannsbereder og hylleinneordning.

Overflatene er med fliser på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.

Ventilasjon er med balansert ventilasjonsanlegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninneordningen er med integrerte hvitevarer, lett profilerte fronter, stålvaske og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryseskap.

Overflater på kjøkkenet er med parkett på gulvet, malt gipsplater på veggene og malte gipsplater i taket.

Kombinert ventilator-hette og balansert ventilasjonsaggregat fra Flexit.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør system fra Sanipex.

Det er 2 stk fordelerskap et på bad 3,2 kvm og et på vaskerommet.

Avløpsrørene i boligen er av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg av type Flexit K2.1 i boligen.

Varmtvannsbereder er på 200 ltr og produsert i 2014

Vannbåren i alle gulvene utenom soverommene.

Systemet er fra Roth

Sikringsskapet er lokalisert i gangen og inneholder automatsikringer

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

20 ampere: 1 stk

15 ampere: 8 stk.

10 ampere: 2 stk

Boligen er utstyrt med brannvarsler og

brannslukningsapparat.

TOMTEFØRHOLD

[Gå til side](#)

Boligbygget er fundamentert til antatt faste masser.

Drenering i løsmasser under boligen.

Boligen har ikke tilfylte yttervegger.

Boligen er utført med ringmur av betong.

Terrengforhold utenfor boligen ikke kontrollert da det var snø ved befaringsen.

Boligen ligger i aktsomhetssone for snøskred.

Boligen er tilknyttet felles privat vann og avløpsanlegg for Myrkdalen.

Vann og avløpsledninger er ikke fysisk kontrollert da disse ligger under bakkenivå

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

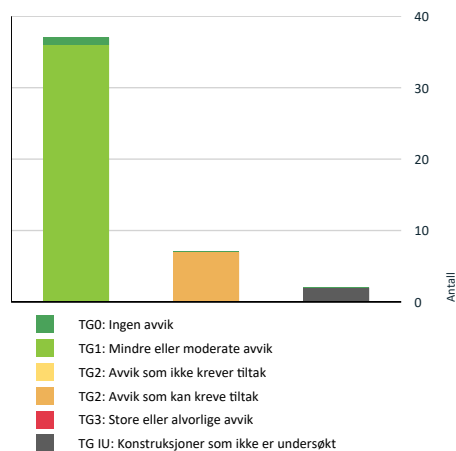
Fritidsbolig

• Det foreligge godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rom merket med Bod på byggemeldte tegninger fremstår som vaskerom ved befaringsen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Våtrom > Etasje 01 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 01 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- ! **Våtrom > Etasje 01 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 01 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 01 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2013

Standard
Boligen holder god stander fra byggeår.

UTVENDIG

! **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med trebord av Sibirsk lerk eller tilsvarende.

! **Nedløp og beslag**

Tekrenner og taknedløp av metall.
Snøfangere på tak ikke mulig og kontrollere ved befaring da taket var dekket med snø ved befaringen.
Bortledning av vann fra taknedløp ikke mulig og kontrollere pga bakken av dekke med snø ved befaringen.

! **Veggkonstruksjon**

Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannbord/nederste bor på trekledningen mot nord er falt av/mangler. Dette medfører at overgang yttervegg ringmur er eksponert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere på nytt vannbord/kledningsbord nederst på veggen.

! **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke. Innvendig er takkonstruksjonen ikke besiktiget da det ikke er yttertak direkte over gjeldene leilighet.

! **Vinduer**

Vinduene er utført med 2-lag glass i trekamer.

! **Dører**

Ytterdøren er med trekarm og isolerglassfelt.
Terrassedøren er med 2-lags glass i trekarmer.

! **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er etablert terrasseplattning utenfor stuen i trevirke. Gulvet er med spaltegulv i trevirke. Terrassen er antatt fundamentert med betongfundamenter, pga snø var det ikke mulig å besiktige fundamenteringen.

INNSENDIG

! **Overflater**

Gang: Det er fliser på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.
Stue: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.
Soverommene: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i flere av flisene i gangen. I enkelte av flisene med bom er det hulrom under nesten hele flisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruke injeksjonslim som en pumper inn under flisen eller ta opp flis og lime de fast på nytt.

! **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Gulv mot grunn er utført med støpt betonggulv antatt isolert med eps. Etasjeskiller mellom 01 etg og 02 etg er utført med bjelkelag i trevirke.

! **Radon**

Boligen er antatt utført med radonsperre. Det foreligge ikke dokumentasjon på denne.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er oppført på utside av ytterveggen, pipen er utvendig pusset, innvendig er pipen kledd med stein. Det er montert vedovn fra Morsø i boligen. Feieluke ligger på utsiden av boligen, pga snø var det ikke tilkomst til feieluke ved befaringen.

📍 TG 1 Innvendige dører

Innerdørene er med lett profilerte dørblad i trevirke

VÅTROM

ETASJE 01 > BAD

📍 TG 1 Generell

Bad 3,4 kvm
Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skapinnredning med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Badet er utført i 2013.

ETASJE 01 > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt gipsplater i taket.

ETASJE 01 > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Det er vannbåren varme i gulvet.

ETASJE 01 > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Det er synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det mangler et par skruer i klemringen for membranen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Montere alle skruene i klemringen for membran.



ETASJE 01 > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett.
Skapinnredning med servant.
Dusjhjørne.

ETASJE 01 > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE 01 > BAD

📍 TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold ved befaringen.

ETASJE 01 > BAD 2

📍 TG 1 Generell

Tilstandsrapport

Bad 4,2 kvm
Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skuffeinredning med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.
Det er lagt nye fliser på kasse for sisternen 13.02.2023

Badet er utført i 2013.

ETASJE 01 > BAD 2

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt gipsplater i taket.

ETASJE 01 > BAD 2

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Det er vannbåren varme i gulvet.

ETASJE 01 > BAD 2

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Det er synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



ETASJE 01 > BAD 2

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett.
Skuffeinredning med overliggende servant.
Dusjhjørne.

ETASJE 01 > BAD 2

📍 TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE 01 > BAD 2

📍 TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking inn mot dusjen da ene veggen er skillevegg mot naboleilighet, andre er vegg inn mot vaskerom med varmtvannsbereider og skap for gulvvarme, tredje veggen er inn mot kjøkkeninnredning.

ETASJE 01 > VASKEROM

📍 TG 1 Generell

Vaskerommet inneholder vaskemaskin, varmtvannsbereider og hylleinredning.
Overflatene er med fliser på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.
Ventilasjon er med balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE 01 > VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Malt gips på veggene. Malt gips i taket.

ETASJE 01 > VASKEROM

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Det er vannbåren varme i gulvet.

ETASJE 01 > VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk.
Det er klemring i sluken men ikke synlig membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Da det ikke er synlig membran i sluken bør en kontrollere med utbygger at dette foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



ETASJE 01 > VASKEROM

Sanitærtutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.

ETASJE 01 > VASKEROM

Ventilasjon

Badet har avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE 01 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har direkte utsatte vårsoner.

KJØKKEN

ETASJE 01 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, lett profilerte fronter, stålvaske og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryseskap.

Overflater på kjøkkenet er med parkett på gulvet, malt gipsplater på veggene og malte gipsplater i taket.

ETASJE 01 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kombinert ventilator-hette og balansert ventilasjonsaggregat fra Flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system fra Sanipex.
Det er 2 stk fordelerskap et på bad 3,2 kvm og et på vaskerommet.

Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg av type Flexit K2.1 i boligen.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er på 200 ltr og produsert i 2014

Vannbåren varme

Vannbåren i alle gulvene utenom soverommene.
Systemet er fra Roth

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er lokalisert i gangen og inneholder automatsikringer

Sikringer:
25 ampere: 1 stk
20 ampere: 1 stk
15 ampere: 8 stk
10 ampere: 2 stk

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.
2014
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
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Alder på apparatet er ikke kontrollert, ved eldre apparat enn 10år må apparatet skiftes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligbygget er fundamentert til antatt faste masser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i løsmasser under boligen.
Boligen har ikke tilfytte yttervegger.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er utført med ringmur av betong.

Terrengforhold

Terrengforhold utenfor boligen ikke kontrollert da det var snø ved befaringen.
Boligen ligger i aktsomhetssone for snøskred.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet felles privat vann og avløpsanlegg for Myrkdalen. Vann og avløpsledninger er ikke fysisk kontrollert da disse ligger under bakkenivå

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 gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

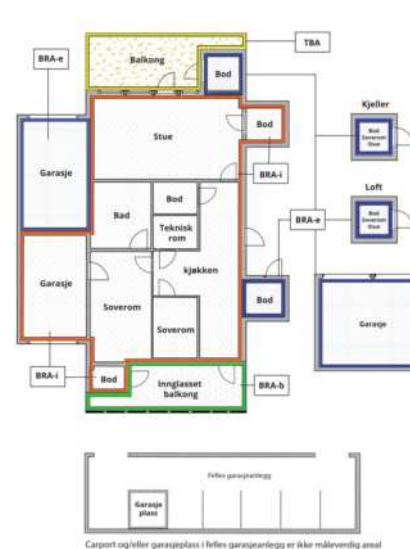
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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 bodar.
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 måling og bruk av rommene. Ikke innredt 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 bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 01	76	5		81	21
SUM	76	5			21
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 01	Gang , Stue/kjøkken , 3 Soverom , Bad , Bad 2, Vaskerom	Bod utv	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 20,6 kvm
Sportsbod 5 kvm.

Arealer rom:
Gang 4,8 kvm. Stue/Kjøkken 34,5 kvm. Soverom 6,5 kvm. Soverom 6,5 kvm. Soverom 9,8 kvm. Bad 3,4 kvm Bad 4,2 kvm. Vaskerom 2,6 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rom merket med Bod på byggemeldte tegninger fremstår som vaskerom ved befaring.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nye fliser på innebygningsskasse for sisternen, arbeid utført av Vik og Son AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Fritidsbolig	76	0

Kommentar

Fritidsbolig

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	278	22	0	12	2210.6 m ²	kartverket	Eiet

Adresse

Snytto 4

Hjemmelshaver

Namtvedt Anne Klarise Langseth, Namtvedt Øystein

Kommentar

Felles tomt



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i Myrkdalen Vest. Område rundt leiligheten er bebygget med leilighetsbygg. Fra leiligheten er det kun få minutter med bil til alpinanlegget i Myrkdalen. Det er fine turmuligheter i område rundt boligen.

Adkomstvei

Fra Voss, kjør mot Vinje. Ta av til venstre i krysset ved bensinstasjonen på Vinje. Følg veien ca 6 km etter broen tar en første til venstre. Inn Tveitavegen så til høyre etter 300 meter. Herfra følger en nummereringen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning for Myrkdalen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for Myrkdalen

Regulering

Området er regulert for fritidsbustader og turistformål, tomten er regulert til fritidsbustader konsentrert.

Nasjonal arealplanid 4621_12352014006

Administrativ enhet 4621

Planident 12352014006

Lovreferanse Plan- og bygningsloven av 2008

Saksår / sekvensnummer 15 / 575

Saksnummerinformasjon 15/00575

Plannavn Myrkdalen Bygdasenter, endring

Type Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato 15.02.2018

Vertikalnivå På og over grunnen

Bestemmelser Planbestemmelser både på kart og som egen tekst

Forslagstiller Privat

Opprinnelig administrativ enhet 1235

Opprinnelig planid 2014006

Om tomten

Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med gruset stikkveger og gressplener.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 790 000	2014



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Skredrapport			Fremvist		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 bygningsakkynndiges 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. Straksiltak 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 nedsett 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 TG1U:** 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 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 erfaringstill 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 tjenestetoyer.

PREISERINGER

• 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 bygningsakkynndiges 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 byggeomdte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkynndig 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. Bygningsakkynndig 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 bygningsakkynndig 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 insiden 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, uforede 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 omsluttede 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 inglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningsakkynndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkynndig 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AH1682>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Snyttø 4, 5713 VOSSESTRAND

28 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Snyttø 4	Snyttø 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2013 Overtakelse Desember 2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har hatt den siden den var ny i 2014.

Leid ut til Pelagia AS fra august 2017 til desember 2022.

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53; SP 905472.1.6

Informasjon om selger

Hovedselger

Namnvedt. Øystein

Medselger

Namnvedt. Anne Klarise

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøremået.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenetklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sistene på hovedbad var dårlig utført flisarbeid, blir fliset på nytt 13.02.23. Reklamasjon.

- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

- 2.1.2 Årstall

2023

- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fliset sistene på hovedbad

- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vik og Son AS

- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

- 4.1.2 Årstall

2024

- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Det er avgjort i ekstraordinært årsmøte 24.10.24 at sameiet Snyttø 4 er en del av skal skifte ut tak på hus, boder og garasje i sameiet. Dette er inkludert snøfangere og lekter på glasstak, samt utbedre skorstein. Materialer blir kjøpt inn etter nyttår og arbeidet er planlagt utført sommeren 2025. Det er gjort en fordelingsbrotk på arbeidet og Snyttø 4 har fått estimert en kostnad på 81.600,- Innbetaling planlagt 1.mars 2025

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ikke avklart

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukk, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (Ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setnings-skader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mus i boden i 2017.
Ikke sett etter dette.
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



- Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radommåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har utfaglaerte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjensskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94148345

Egenerklæringsskjema

Name
Namtveit, Øystein Date
2024-10-28

Identification

 Namtveit, Øystein

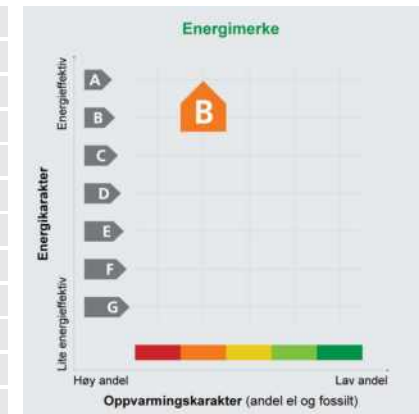
Name
Langseth, Anne Klarise Date
2024-10-28

Identification

 Langseth, Anne Klarise



Adresse	Snytto
Postnr	5713
Sted	Vossestrand
Andels- /leilighetsnr.	/ 4
Gnr.	278
Bnr.	22
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	4
Merkenr.	A2023-1482026
Dato	17.03.2023



Innmeldt av Ole Andre Skage

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Namtveit, Øystein
Langseth, Anne Klarise

28/10-2024
11:38:58
28/10-2024
12:34:24

BANKID
BANKID

VEDTEKTER For Sameiet Søtebakkane

RETT KOPPI
Date: 06.05.2014
Rudolf K. K. K.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 23.4.2014.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Søtebakkane. Sameiet består av 8 boligseksjoner av eiendommen gnr. 278, bnr. 22 i Voss kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14.01.2014.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Det tillates ikke antenner/parabol eller andre bygningstekniske installasjoner på fasaden.

Fasaden kan ikke endres/males i annen farge enn opprinnelig.

Boss og postkasser skal plasseres på fellesareal i det regulerte området og ikke på seksjonssameiets område.

Fasadeendringer eller endringer i byggets volum tillates ikke. Dette gjelder ikke oppføring av rekkverk på terrasser på bakkeplan under forutsetning av at rekkverket har samme utforming som rekkverk i overliggende plan.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 2 varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Sameierne må delta solidarisk og bidra til finansiering som skal ivareta vedlikehold av fellesarealer med vei, snørydding, turløyper osv. i byggeområdet Myrkdalen Vest.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt

av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Felleskostnader knyttet til vedlikehold av fellesarealer i byggeområdet Myrkdalen Vest vil bli innkrevd av velforeningen for senterområdet.

(4) Den enkelte sameier må bidra til finansiering av fellesgodetiltak som

RETT KOPPI
06.05.2014
Rudolf K. K. K.



preparering av løyper/rydding, merking av løyper, fellesarrangement m.v. i Myrkdalen.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens 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 seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) 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 har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak



Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

- (1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
- (2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

- (1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boiliggbyggetaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

- Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet



- c1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) 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 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - h) endring av vedtektene.
- (5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Sameie i fellesområde

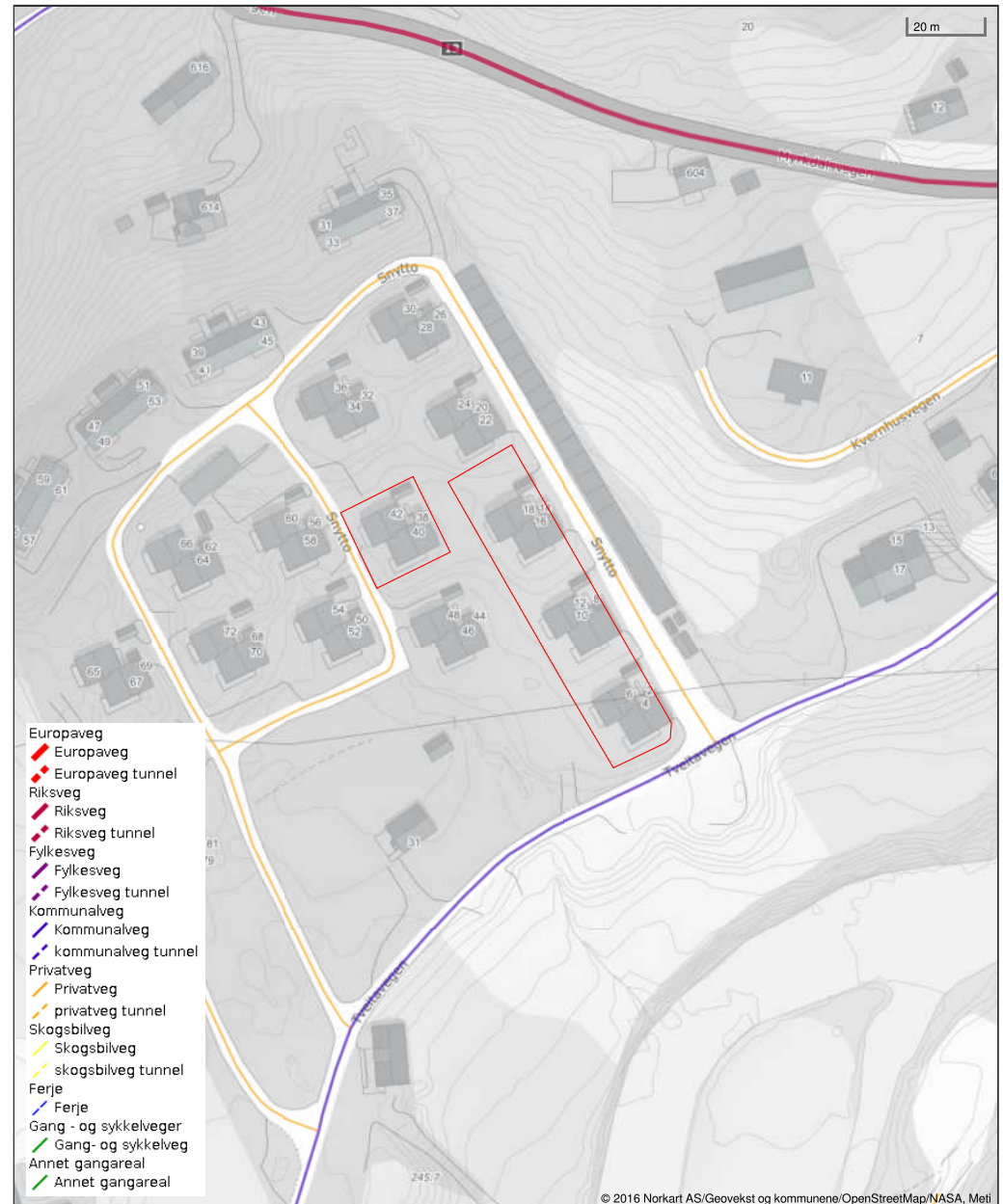
Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å eie en ideell andel i tingsrettslig sameie i det regulerte området som består av felles infrastruktur og øvrige arealer som tjener til felles bruk for eierne i det regulerte området.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Vegstatuskart for eiendom 4621 - 278/22//



Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
 6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
 7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
 8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
 9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmekting.
 10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynndig.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglereens klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 9/3 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.-. Selgers egenektlærning er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han/hun har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept utløp er det inngått en bindende avtale. innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Full oversikt over økonomien
- Gode betingelser på lå
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 00



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 1
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no