



Britahaugen 33



## Bjørnar Berg

Eiendomsmegler

48 88 84 68  
bb@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Vestland

Marken 19  
5832 Bergen

### Nøkkelfo

Prisantydning  
**3 990 000,-**

Omkostninger  
**112 890,-**

Totalpris  
**4 102 890,-**

Felleskostnader  
**1 824,- / mnd**

Boligtype/eierform  
**Fritidseiendom/eierseksjon**

Antall soverom  
**2**

Etasje  
**2**

Totalt BRA  
**67 m<sup>2</sup>**

Byggeår  
**2021**

Energimerke



Boligens nettside  
**kapa.no/3240123**



## **Britahaugen 33 5713 VOSSESTRAND**

Flott og moderne 3-roms fritidsleilighet  
fra 2021 | Parkering med elbillading |  
Ski in / ski out-beliggenhet

# Velkommen

Moderne og lys 3-roms fritidsleilighet i hjertet av Myrkdalen Fjellandsby. Leiligheten ligger i 2. etasje i bygg fra 2021, og med alle fasiliteter du trenger for et behagelig opphold. Ideell beliggenhet med kort vei til både skitrek, preparerte langrennsløyper og det sjarmerende sentrumsområdet som byr på restauranter, butikker og alt man trenger for en avslappende fjellferie.















Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir et lyst og luftig oppholdsrom med god plass til både avslapning og måltider. Stuen er utstyrt med en vedovn i stål med glassdør.

























Skijack

Skijack

Skijack

clas ohlson

clas ohlson

FISCHER  
REAL INV

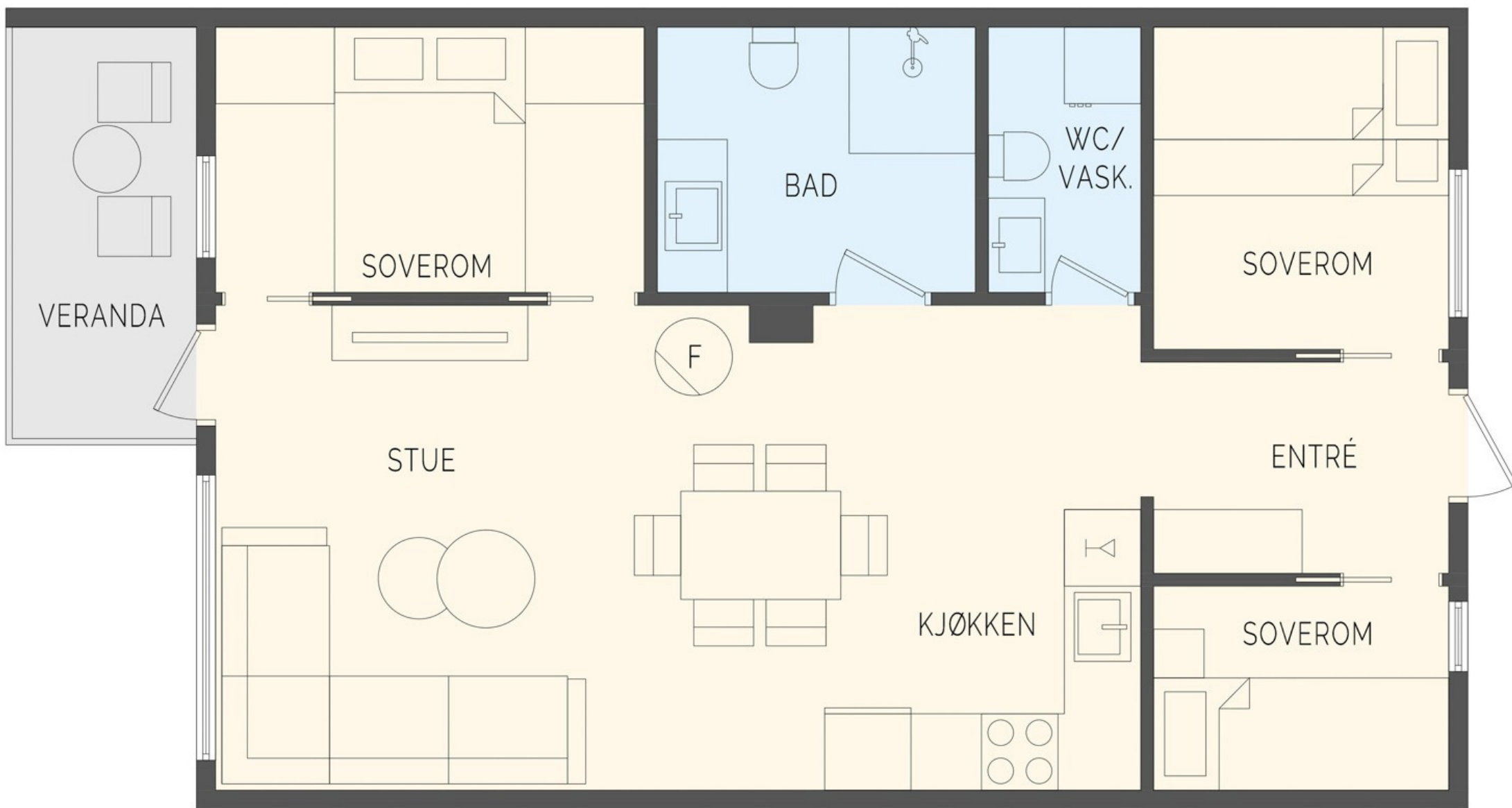
helmet

helmet

FISCHER



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.

Bygget ligger fint plassert i Myrkdalen Fjellandsby, med umiddelbar nærhet til skitrekk og flotte langrennsløyper. Det er gåavstand til hotellet, busstopp og diverse sportsaktiviteter, og få minutters gange til ridesenteret.

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. Like utenfor døren finner du skiheis og gode turmuligheter i preparerte langrennsløyper.

Det finnes også flere andre anlegg i fjellandsbyen, bla. terrengpark, Årmotslia med lysløype, skiskytterarena og freestyle arenaområde.

Myrkdalen har også bygget ut mye for sykling, bl.a. pumtrack åpnet i 2019.

Skisesongen er lang og flott; starter i november måned og varer ut april. På Vikafjellet kan man gå på ski til mai/juni. 17.mai på Vikafjellet med flagg i sekken kan anbefales!  
I tillegg kan man både fiske ørret og plukke multer på Vikafjellet.

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 EiendomsMegler 1 visningsskilt ved fellesvisninger.

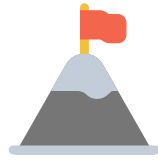


# Nabolagsprofil

Hytteprofil: Britahaugen 33

## Høyde over havet

448 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 10 min 🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	34 min 🚗 29.3 km
🚆 Myrkdalen Fjellandsby Linje 810, 970	5 min 🚶 0.4 km
🚆 Årnot Linje 810, 970	10 min 🚶 0.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Myrkdalen Fjellandsby	7 min 🚶
🚗 Myrkdalen Hotel AS	7 min 🚶

## Avstand til byer

Bergen 2 t 6 min 🚗

## Sport

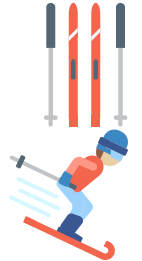
🏊 Voss Fjellandsby – Myrkdalen – Sa... Sandvolleyball	7 min 🚶 0.5 km
🏊 Myrkdalen skule Aktivitetshall	6 min 🚗 3.8 km
🏊 MOVA Myrkdalen	2 min 🚶

## Vintersport

Langrenn

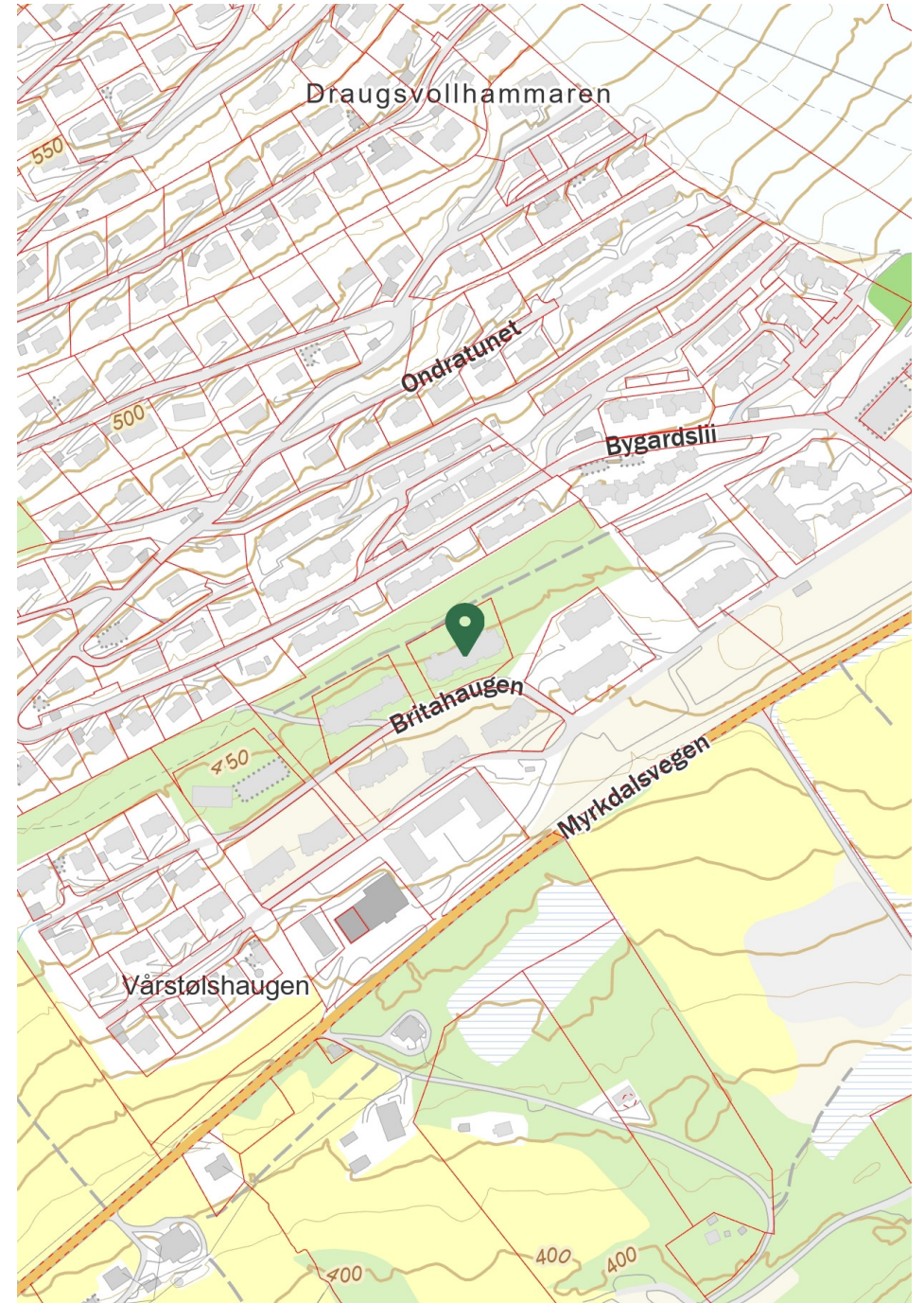
### Alpin

- Myrkdalen
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 9



## Aktiviteter

Myrkdalen Hestesenter 15 min 🚶







Informasjon  
om boligen

## Oppdrag

3-24-0123

## Eiendom

Britahaugen 33  
5713 VOSSESTRAND  
2. etasje

## Eiendomsbetegnelse

Gnr. 276 Bnr. 220 Snr. 10 i Voss kommune

Sameiebrøk: 96/1342

## Eier

John Fredrik Wiik, Nina Remøy Wiik

## Prisantydning

Kr 3 990 000,-

## Andel fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

## Andel fellesformue

Kr 12 162,- pr. 31.12.23 .

## Total kjøpesum

Kr 3 990 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger

99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

112 890,- (Omkostninger totalt)

4 102 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## Felleskostnader

Kr 1 824,- Mnd

Fellesutgifter inkluderer felles byggforsikring, brøyting, drift og vedlikehold.

## 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 ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder utgifter til vedlikehold av bygning og andre uteomhusarbeider skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet - herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, forsikringspremier utgifter til forretningsførsel, oppvarming mv. For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan årsmøte vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til fondet fordeles etter brøk.

Ved salg av seksjonen blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.

## Boligtype

Fritidseiendom

## Eierform

Eierseksjon

## Standard

Velkommen til Britahaugen 33, en moderne og lys 3-roms fritidsleilighet i hjertet av Myrkdalen Fjellandsby. Leiligheten ligger i 2. etasje i bygg fra 2021, og med alle fasiliteter du trenger for et behagelig opphold. Ideell beliggenhet med kort vei til både skitrekke, preparerte langrennsløyper og det sjarmerende sentrumsområdet som byr på restauranter, butikker og alt man trenger for en avslappende fjellferie. Her kan du nyte roen i en moderne leilighet med tradisjonelt hyttepreg, der interiøret er nøye gjennomtenkt for både funksjon og komfort.

Parkér bilen i carportanlegget i underetasjen, og gå tørrskodd opp til leiligheten. Entréen ønsker deg velkommen med flislagt gulv med varmekabler som gir behagelig varme etter en dag ute i kulden. Her finner du gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, og den praktiske løsningen gjør det enkelt å holde orden.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir et lyst og luftig oppholdsrom med god plass til både avslapning og måltider. Med det stilrene Sigdal-kjøkkenet har du integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap, som sørger for høy funksjonalitet og et moderne preg. Stuen er utstyrt med en vedovn i stål med glassdør, som tilfører varme og en koselig atmosfære. Her kan du lene deg tilbake og nyte utsikten eller samle familien rundt måltider og spill.

Fra stuen har du utgang til en romslig balkong på 8 kvm med flott utsikt mot fjellene og solen som treffer perfekt for avslappende stunder ute. Her kan du nyte en kopp kaffe, lese en bok eller bare nyte roen og utsikten.

Leiligheten har to komfortable soverom med hovedsoverommet i tilknytning til stuen, noe som gir enkel tilgang til hovedoppholdsrommene. Det andre soverommet ligger praktisk plassert ved entréen og gir plass til både familie og gjester. Begge

soverommene gir en lun atmosfære med trepanel på veggene som forsterker hyttefølelsen. I tillegg er det innredet et ekstra soverom på andre siden av entréen, dette er merket som bod på godkjente byggetegninger.

Det flislagte badet har varmekabler som gir en behagelig start på dagen, og er innredet med toalett, servant med skapinnredning og et romslig dusjhjørne. De moderne flisene og praktiske løsningene gir et stilrent og funksjonelt baderom.

I tillegg til hovedbadet har leiligheten et eget toalettrom/teknisk rom med flislagt gulv, innredet med servant, skap, toalett og varmtvannsbereder. Dette er praktisk plassert for å kunne brukes som et gjestetoalett eller et funksjonelt rom for tekniske behov.

Leiligheten har egen parkeringsplass i carportanlegg i underetasjen, med tilrettelagt elbillader som gjør det enkelt å holde bilen klar til neste utflukt. I tilknytning til parkeringsplassen er også en romslig bod på 8,3 kvm, som gir rikelig med lagringsplass til ski, sykler og annet utstyr.

Her får du en flott fritidsleilighet som kombinerer moderne komfort med fjellandsbyens unike atmosfære, perfekt for deg som ønsker kort vei til alle aktiviteter og samtidig ha et avslappende sted å komme tilbake til etter en aktiv dag. I tillegg har leiligheten balansert ventilasjon, noe som bidrar til et godt inneklima.

## Innhold

Flott og moderne 4-roms fritidsleilighet perfekt beliggende i Myrkdalen Fjellandsby. Leiligheten ligger i 2. etasje i bygg fra 2021, og inneholder følgende:

Gang, stue/kjøkken, bad, to soverom, toalett / teknisk rom og bod. Balkong på 8 kvm.

I tillegg har man en bod i parkeringsanlegget i u-etg, denne er på 8,3 kvm.

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '67 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 59 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 8 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Andre etasje:

- BRA: 59 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 59 m<sup>2</sup> (Gang, stue/kjøkken, bad, to soverom, toalett /teknisk rom og bod)
- TBA: 8 m<sup>2</sup> (balkong)

Underetasje:

- BRA: 8 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 8 m<sup>2</sup> (bod i parkeringsanlegget )

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er endret plassering av teknisk-rom som også er innredet med toalett. Soverom ved stue er blitt noe større. Bod er innredet som ekstra soverom.

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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

### **Bruksareal:**

67 m<sup>2</sup>

### **Byggeår**

2021

### **Antall soverom**

2

### **Etasje**

2.etasje

### **Parkering**

Parkering i carportanlegg i underetasje.

### **Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

- Det er lagt varmekabler i gulvet på badet og flislagt del i gangen.
- Det er montert vedovn i stål med glassdør i stuen på leiligheten.

### **Tomteareal**

1999 m<sup>2</sup>

### **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](http://www.energimerking.no). Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Megler har informert selger om selgers plikt til å energimerke boligen, men det foreligger per dato ingen energiattest.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

### **Overtagelse**

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



## Byggemåte

Leilighetsbygget er fundamentert med betongfundamenter. Grunnmuren /bakveggene på garasje/bod-anlegg er utført med støpt betongvegg. Leilighetsbygget er trolig fundamentert på komprimerte masser av pukk og sprengstein. Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke som er utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Taket er utført som saltak oppbygget med taksperre av trevirke. Taket er tekket med torv. Takrenner og taknedløp av metall.

For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til tilstandsrapport.

## Beskaffenhet

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med gruset adkomstveg, gruset uteplasser og gressmarker.

## Formuesverdi

Kr 1 312 500,- per 31.12.2022.

Ved første gangs verdisetting 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 4 294,-

Årlig renovasjonsavgift (BIR Voss/Hardanger):

Pt. boliger 50-79 kvm: kr 2 167,-

Avgift fellesgodebidrag (hytteeierlag) er stipulert til ca kr. 4 900,- pr år. Konf. megler.

Det tas forbehold om endringer.

## Eiendomsskatt

Inkludert i sum kommunale avgifter.

## Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, felleskostnader, avgift hytteeierlag, forsikring innbo og løsøre, strøm, TV, internett 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 gbnr 276/220, datert 14.10.2021.

Dokumentet kan ses hos megler.

## Offentlige planer/konsesjonsplikt

Området hvor denne boligen ligger er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert iht. reguleringsplan "Voss Fjellandsby (S1) Områdeplan", med planid 123510003.

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse 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.

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 fra nyere tid er tinglyst på eiendommen:

- Dbnr. 909385 tgl. 08.11.2007 Skjønn
- Dbnr. 986075 tgl. 12.08.2021 Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening m.m.
- Dbnr. 534729 tgl. 06.05.2021 Seksjonering
- Dbnr. 824 tgl. 08.07.1963 Jordskifte
- Dbnr. 1691 tgl. 11.12.1965 Jordskifte
- Dbnr. 2009 tgl. 19.12.1969 Jordskifte
- Dbnr. 196 tgl. 29.01.1979 Jordskifte
- Dbnr. 744 tgl. 19.03.1985 Bestemmelse om vannrett

Dokumentene kan ses hos megler.

Følgende eldre erklæringer er tinglyst på

eiendommen:

- Dbnr. 900080 tgl. 01.01.1802 Rettsbok
- Dbnr. 900022 tgl. 02.07.1847 Utskifting
- Dbnr. 900010 tgl. 25.06.1858 Utskifting
- Dbnr. 900024 tgl. 31.10.1863  
Fredningsvedtak
- Dbnr. 900012 tgl. 22.04.1870 Utskifting
- Dbnr. 900072 tgl. 16.05.1893 Utskifting
- Dbnr. 900105 tgl. 16.12.1899 Erklæring/avtale
- Dbnr. 213 tgl. 10.04.1948 Erklæring/avtale

Servituttene antas å kun ha historisk betydning. Disse innhentes derfor kun på forespørsel fra interessenter.

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

### **Utleiadgang**

Utleie av seksjonen er frivillig og kan finne sted. Det medfølger imidlertid forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved helt eller delvis utleie av seksjonen eller dens tilleggsdeler. Forpliktelsen tinglyses på hver boligseksjon. Seksjonseier og bookingselskapet er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter, husordensregler, avtaler og øvrige regler for sameiet. m.m. 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**

Ervervet krever ikke godkjenning av sameiets styre.

### **Forretningsfører**

OBOS

### **Diverse**

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Det medfølger forpliktelse til medlemskap i felles hytteeierlag som forvalter fellesarealer (felles veier, lekeplasser og parkeringsplasser). Veier og overvannsanlegg er medlemmene i hytteeierlaget i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av. Utbygger av Myrkdalen Fjellandsby, Myrkdalen Fjellandsby AS, org.nr. 980392732 har rett til fritt å legges kabler og strekkrør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelingskap på og over eiendommen. Retten omfatter også rett til tilkomst og arbeid med drift og vedlikehold av disse installasjoner herunder graving, under

forutsetning at arealene/terrenget settes i orden etterpå. Ved offentlig og profesjonell utleie av eiendommen medfølger det forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby AS org.nr. 980392732 sitt bookingsystem.

Selger opplyser følgende:

–Ventilasjonsanlegg varsler service, skal bli gjennomført før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at rom ved entré som i dag er innredet som soverom, 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 kjøper 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:

-Bad; Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforhold på gulvet utenfor synken er svakere enn 1:100 uten 15mm oppbrett av vanntet sjikt ved døren. Tiltak: Etablere 15mm oppbrett på vanntett sjikt ved døren inn til badet.

-Ventilasjon generelt: Anlegget viser feilmelding på Intern RH-føler og Intern temp. føler avtrekksluft. Tiltak: Ha inn service på anlegget.

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

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

-Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Bad; Fukt i tiliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da dusjonen ligger mot vegger som går inn til naboelighet og teknisk rom med mange installasjoner på vegg inn mot dusj. Takstmann har ikke borret på teknisk rom da en kan risikere å skade skjulte tekniske installasjoner.

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 oss betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 51 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 9 900,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markedspakke, kr 1 250,- per visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 400,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

## Tilstandsrapport utført av

Takstingeniør Ole Andre Skage, datert 30.10.2024.

## 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 10900,-. 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](http://www.kapa.no)

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

Sist oppdatert: 08.11.2024





Vedlegg og dokumenter



# Tilstandsrapport

Fritidsleilighet.  
Britahaugen 33, 5713 VOSSESTRAND  
VOSS kommune  
# gnr. 276, bnr. 220, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 20034-1305

Referansenummer: TS2982

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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 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).

### Fritidsleilighet. - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torv.

Største delen av taket var dekket med snø ved befaringen.

Takrenner og taknedløp av metall.

Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke som er

utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Innvendige vegger er utført med bindingsverk av tre/stål og kledd med trepanel.

Taket er utført som saltak oppbygget med taksperr av trevirke.

Konstruksjonen er ikke videre inspisert.

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmen

Ytterdøren er utført med fabrikkklakkert dør av trefiber.

Terrassedørene er utført med 2-lags glass i trekarmen.

Balkongen er utført utkraget trekonstruksjon som er fundamentert

med tresøyler/veggskive av trevirke til betongfundamenter. Gulvet på

balkongen er utført med spaltegulv i trevirke.

Rekkverket er utført i trevirke.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Gang: Fliser på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Stue: Laminat på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Soverommene: Laminat på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i takene.

Boligen ligger i byggets 03 etasje, 01 etg er utført med luftet garasjeanlegg.

Ikke krav til fysisk radonsperre.

Det er montert vedovn i stål med glassdør i stuen på leiligheten.

Pipen er utført med isolert stålørspipe. Det kommer pipe av leca element som er pusset og malt, denne er for boligen i etasjen under.

Innerdørene er utført med slette dørbblad.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap med overliggende servant.

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

Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Badet er utført i 2017.

Det er foretatt hulltaking, det ble ikke registrert unormale forhold.

Hullet er tatt på soverom i tilstøtende vegg mot dusjsonen.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med integrerte hvitevarer, slette

fronter, stål vask og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og

kjøle/fryseskap.

Overfalte på gulvene er med laminat, veggene er med

trepanel, det er glassplate på vegg ved platetopp og vask,

taket er kledd med trepanel.

Det er montert kjøkkenventilator over

platetoppen.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettet inneholder servant, skap, toalett, varmtvannsbereider, aggregat for ventilasjonsanlegg, fordelerskap vann og sikringskap.

Overflater er med flis på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Det er etablert sluk på rommet.

Rommet har ventilasjon via balansert anlegg.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Det er rør i rør system i leiligheten.

Fordelerskapet er montert i bod/teknisk rom, skapet har flomvakt og overløp til som med sluk.

Avløpsrørene i leiligheten er av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg

Varmtvannstanken er fra byggeår og plassert på teknisk rom.

Sikringskapet er lokalisert på teknisk rom og inneholder automatsikringer.

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

15 ampere: 10 stk.

16 ampere: 1 stk. El-bil lader.

El-oppvarming:

Det er lagt varmekabler i gulvet på badet og

flislagt del i gangen.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Leilighetsbygget er trolig fundamentert på komprimerte masser av

pukk og sprengstein.

Drenering med drencsystem i antatt drenerende masser rundt

boligbygget.

Leiligheten ligger over bakkenivå og har ikke tilfylte yttervegger.

Leilighetsbygget er fundamentert med betongfundamenter.

Grunnmuren /bakveggene på garasje/bod-anlegg er utført med støpt

betongvegg.

Leiligheten er tilknyttet felles privat VA-anlegg for Myrkdalen.

Vannrørene inn til bygget er antatt med PE rør.

Avløpsrør fra boligbygget er antatt med plastrør..

Vann og avløpsledninger ligger under bakkenivå og er dermed ikke

mulig og inspisere.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsleilighet.

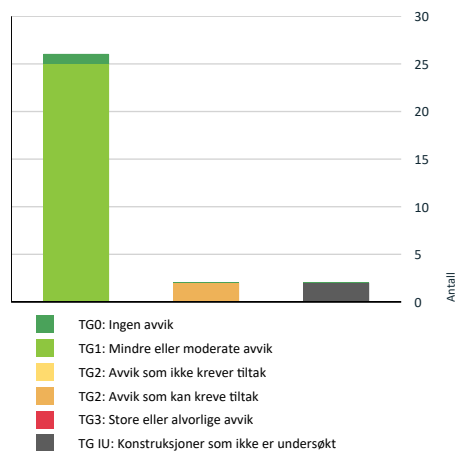
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er endret plassering av teknisk-rom som og er innredet med toalett.

Soverom ved stue er blitt noe større.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsleilighet.

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Våtrom > 01 Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 01 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSLEILIGHET.

Byggeår  
2021

Standard  
Holder bra sander fra byggeår.

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.  
Største delen av taket var dekket med snø ved befaringen.

#### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av metall.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke som er utvendig kledd med liggende og stående trekledning.  
Innvendige vegger er utført med bindingsverk av tre og kledd med trepanel.

#### TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er utført som saltak oppbygget med taksperr av trevirke.  
Konstruksjonen er ikke videre inspisert.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

#### TG 1 Vinduer

Vinduene er med 3-lags glass i trekarmer

#### TG 1 Dører

Ytterdøren er utført med fabrikkklakkert dør av trefiber.  
Terrassedørene er utført med 3-lags glass i trekarmer.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er utført utkraget trekonstruksjon som er fundamentert med tresøyler/veggskive av trevirke til betongfundamenter. Gulvet på balkongen er utført med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er utført i trevirke.

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Gang: Fliser på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Stue: Laminat på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Soverommene: Laminat på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i takene.

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/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i trevirke.

#### TG 1 Radon

Boligen ligger i byggets 03 etasje, 01 etg er utført med luftet garasjeanlegg.  
Ikke krav til fysisk radonsperre.

#### TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stål med glassdør i stuen på leiligheten.  
Pipen er utført med isolert stålrørpipe. Det kommer pipe av leca element som er pusset og malt, denne er for boligen i etasjen under.

#### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innerdørene er utført med slette dørblad.

## VÅTROM

### 01 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap med overliggende servant.  
Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og trepanel i taket.  
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.  
Badet er utført i 2021.

### 01 ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene.  
Trepanel i taket.

### 01 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Elektriske varme i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold på gulvet utenfor synken er svakere enn 1:100 uten 15mm oppbrett av vannrett sjikt ved døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere 15mm oppbrett på vannrett sjikt ved døren inn til badet.

### 01 ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk i gulvet på badet.  
Det er smøremembran i gulvet.  
Uavhengig kontroll våtrom utført av Bystøl AS.



### 01 ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassvegger på badet.  
Skapinnredning med overliggende servant.  
Toalett.

### 01 ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Avtrekk med balansert ventilasjonsanlegg.

### 01 ETASJE > BAD

#### TO 1U Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da dusjonen ligger mot vegger som går inn til naboleilighet og tenisk rom med mange installasjoner på vegg inn mot dusj.

Takstmann har ikke boret på teknisk rom da en kan risikere å skade skjulte teniske installasjoner.

## KJØKKEN

### 01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med integrerte hvitevarer, slette fronter, stål vask og laminert benkeplate.  
Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.  
Overfalte på gulvene er med laminat, veggene er med trepanel og vask, taket er kledd med trepanel.

### 01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er montert kjøkkenventilator over platetoppen.

## SPESIALROM

### 01 ETASJE > TOALETT/TEKNISK-ROM

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettet inneholder servant, skap, toalett, varmtvannsbereder, aggregat for ventilasjonsanlegg, fordelerskap vann og sikringskap.

Overflater er med flis på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Det er etablert sluk på rommet.  
Rommet har ventilasjon via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten. Fordelerskapet er montert i bod/teknisk rom, skapet har flomvakt og overløp til som med sluk.

#### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er av plast.

#### TO 2 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget viser feilmelding på Intern RH-føler og Intern temp. føler avtrekksluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ha inn service på anlegget.

#### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra byggeår og plassert på teknisk rom.

#### TO 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringskapet er lokalisert på teknisk rom og inneholder automatsikringer.

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

15 ampere: 11 stk.

20 ampere: 1 stk. El-bil lader.

El-oppvarming:

Det er lagt varmekabler i gulvet på badet og flislågt del i gangen.

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.  
**2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Vangen elektriske.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilpø 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? Sjøkk 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**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

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

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

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

## Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke taksmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler 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**

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

Leilighetsbygget er trolig fundamentert på komprimerte masser av pukk og sprengstein.

## Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med drensssystem i antatt drenerende masser rundt boligbygget.  
Leiligheten ligger over bakkenivå og har ikke tilfylte yttervegger.

## Grunnmur og fundamenter

Leilighetsbygget er fundamenter med betongfundamenter.  
Grunnmuren /bakveggen på garasje/bod-anlegg er utført med støpt betongvegg.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Leiligheten er tilknyttet felles privat VA-anlegg for Myrkdalen.  
Vannrørene inn til bygget er antatt med PE rør.  
Avløpsrør fra boligbygget er antatt med plastrør.  
Vann og avløpsledninger ligger under bakkenivå og er dermed ikke mulig og inspisere.

# 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

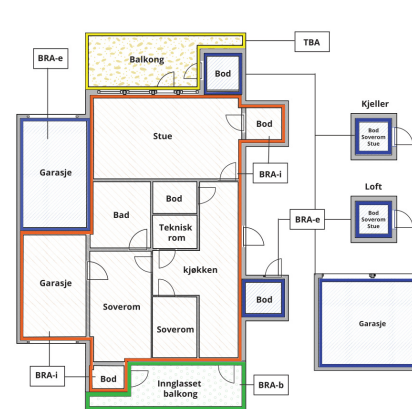
## Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

## Aralet 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

### Fritidsleilighet.

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
01 Etasje	59			59	8
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>8</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

#### Romfordeling

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

#### 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 8 kvm  
Bod i parkeringsanlegg 8,3 kvm.

Arealer rom:  
02 etg: Gang 3,6 kvm. Stue/Kjøkken 28,3 kvm. Soverom 5,7 kvm. Soverom 3,3 kvm. Soverom 7,1 kvm. Bad 4,5 kvm. Toalett/teknisk rom 2,7 kvm

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er endret plassering av teknisk-rom som og er innredet med toalett.  
Soverom ved stue er blitt noe større.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### 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)
Fritidsleilighet.	59	0

#### Kommentar

Fritidsleilighet.

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
29.10.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	276	220	0	10	1999.5 m <sup>2</sup>	kartverket.no	Eiet

#### Adresse

Britahaugen 33

#### Hjemmelshaver

Wiik John Fredrik, Wiik Nina Remøy

#### Kommentar

Felles tomt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Myrkdalen med kort avstand til alpinanlegg, gode tur muligheter sommer og vinter, kort veg til skiskytter stadion som ligger like ved.

Område rundt boligen er bebygget med tilsvarende fritidsboliger og hytter.

Det er ca 450 fra hytten til Myrkdalen hotell, joker Vossestrand ca 8,7 km, Vossevangen ca 30 km og Bergen ca 130 km

### Adkomstvei

Fra Voss, kjøør mot Vinje. Ta av til venstre i krysset ved bensinstasjonen på Vinje. Følg veien ca. 10 minutter til du får Myrkdalen Fjellandsby på venstre hånd, en kjøører inn mot Myrkdalen Hotell og tar første til venstre 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

Nasjonal arealplanid: 4621\_123510003

Administrativ enhet: 4621

Planident: 123510003

Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 2008

Saksår / sekvensnummer: 2010 / 554

Saksnummerinformasjon: 10/554

Plannavn: Voss Fjellandsby (51)\_Områdeplan

Type: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 16.06.2011

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflaten

Bestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst

Myndighet: Kommunestyret

Format: Vektor

Opprinnelig administrativ enhet: 1235

Opprinnelig planid: 10003

### Om tomten

Tomten er felles for sameie.

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstveg, gruset uteplasser og gressmarker.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## 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), demoneres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal sliitasjegrad: 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 innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS2982>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Britahaugen 33, 5713 VOSSESTRAND

07 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Britahaugen 33	Britahaugen 33	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

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.

Feriebolig siden 2020.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Hovedselger

Wiik, John Fredrik

Medselger

Wiik, Nina Remøy

## Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, 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 setningsskader 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

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 radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

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 ufaglærte 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

Skriv opplysningene her:

Ventilasjonsanlegg varsler service, skal bli gjennomført før overtakelse.

### 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 kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94198282

## Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Wiik, Nina Remøy	2024-11-08	Wiik, John Fredrik	2024-11-07
Identification		Identification	
 Wiik, Nina Remøy		 Wiik, John Fredrik	

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Wiik, Nina Remøy	08/11-2024	BANKID
Wiik, John Fredrik	07:34:22	BANKID
	07/11-2024	
	16:06:30	

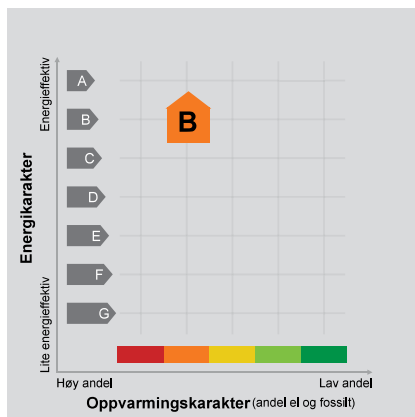


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST



Adresse	Britahaugen 33
Postnummer	5713
Sted	VOSESTRAND
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	276
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festnummer	—
Bygningsnummer	300829725
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-48263
Dato	07.11.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 5 264 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 264 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Ordensregler for Sameiet Leite 1 i Myrkdalen

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt miljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Ved utleie av leilighet/hytten plikter hytteeier å informere leietaker om at disse ordensreglene blir fulgt.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelser. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles hytteeiere i tilstøtende leiligheter i god tid.

### 3. Bruk av hytte/leilighet og tilknyttede fellesarealer

Hytteeier skal sørge for:

- At begge dører i kjeller mellom carporter og trappeoppgang er lukket. Det er av brannhensyn disse skal holdes lukket.
- At hytte / leilighet er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At kjøkkenventilator ikke brukes ved fyring av peis.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Elektrisk- eller gassgrill kan benyttes, men det skal vises hensyn til naboer.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i leilighet. Seksjonseier må for egen regning sørge for nødvendig tiltak.
- Hver beboer plikter å holde orden på sin biloppstillingsplass i carport. Enhver type lagring på biloppstillingsplass (eksempelvis dekk) skal godkjennes av sameiet.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lukstærke gjenstander i bod, leilighet eller på fellesområder.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å stoppe hovedkran og kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Hytteeiere skal søke generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Hytteeiere og eventuelle leietakere oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne med mindre annet er avtalt.

Styret minner om at alle hytteeiere har lik rett til bruk av fellesområdet rundt hele bygget.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

#### **4. Kjøring og parkering**

Veien rundt til baksiden av bygget kan kun benyttes til av- og pålessing i sommerhalvåret. Veien sin funksjon er å gi tilgang til bygget på begge sider for eventuelt vedlikehold og veien er ikke regulert som bilvei. Det er *ikke* tillatt å parkere på baksiden av bygget. Ta hensyn til barn som leker for å unngå ulykker.

For parkering benytter hver enkelt sin egen plass i carport for parkering. Sameiet tillater dobbeltparkering på egen plass det vil si parkering av to biler etter hverandre i carport eller i en slags T forutsatt at det gjøres slik at det ikke er til sjenanse for andre hytteeiere.

I vinterhalvåret skal det *ikke* parkeres biler langs ytterkant av sameiets tomt / brøytekant. Årsaken til dette er at det fører til at innerste biler ikke har mulighet til å kjøre ut. Alle har her et ansvar om å ta hensyn til andre naboer.

Dersom en hytteeier har mange gjester, bruk Myrkdalen fjellandsby sine felles parkeringsplasser.

Elbilladning må skje ved bruk av godkjent elbillader. Hver enkelt seksjon har mulighet til å sette opp egen lader hvor strøm taes fra eget anlegg via egen bod. Seksjonseier er ansvarlig for at godkjent elektriker benyttes for installasjon og at dette er i henhold til alle gjeldende krav. Seksjonseier står også selv for alle utgifter tilknyttet installasjon.

Det er *ikke* tillatt å røyke i carporter pga. brannfare ved elbilladning og det er til sjenanse for andre beboere. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes på fellesområder.

Der er 30 km fartsgrense i hyttefeltet hele året. Vis hensyn til fotgjengere, barn, skiløpere og alle som nyter freden og roen i Myrkdalen.

#### **5. Regler for fellesboder**

Sameiet eier tre boder. Det taes opp på generalforsamling hva disse kan benyttes til og hvilke regler som skal gjelde for disse. Det er *ikke* tillatt å lagre private gjenstander i fellesboder.

#### **6. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr på fellesområder, må dette umiddelbart meldes til Svenes hytteservice.

Ved utløst brannalarm, så er det ikke tillatt å tilbake stille brannalarm før du har sjekket at det ikke er brann. Sjekk på tavlen hvor alarmen er utløst og fysisk gå dit for å sjekke at det ikke er

en reell brann før eventuelt tilbake stille alarm. Når alarmen er tilbake stillt, så må du også sørge for at branndør i 2.etg blir åpnet. Denne døren skal alltid være åpen med mindre brannalarm er utløst.

Inngang til loft i svalganger i 2 etasje skal kun aksesserer av brannvesenet ved en eventuelt brann.

Det er også viktig at dører mellom carporter og trappeoppganger holdes lukket av brannhensyn.

#### **7. Avfall**

Hytteeier og eventuelle leietakere plikter å holde orden i bossbuer. Alt avfall skal puttes i riktig container. Ikke etterlate annet boss enn vanlig forbruksavfall som går i papirgjenvinning, restavfall eller bio-avfall. Alt annet skal tas med hjem og kastes for egen regning (for eksempel: møbler, juletrær, brannfarlig avfall). Rydd opp etter deg etter nyttårsfeiring og når der ellers har vært brukt fyrverkeri. Eventuelle hundebæsj poser skal kastes i bossset. De skal ikke ligge igjen i naturen eller på veien.

#### **8. Gyldighet**

Herværende ordensregler gjelder midlertidig og vil godkjennes formelt på årsmøte i 2023.

# VEDTEKTER

EIERSEKSJONSSAMEIET  
Leite 1  
Gnr 276 bnr 220

## Innholdsfortegnelse:

- § 1 Sameiets navn og omfang
- § 2 Formål
- § 3 Bruksrett
- § 4 Råderett over seksjon og bruksenhet
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
- § 6 Utleie
- § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser
- § 8 Vedlikehold
- § 9 Mislighold og fravikelse
- § 10 Sikkerhet
- § 11 Forsikringer
- § 12 Årsmøte
- § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
- § 14 Møteledelse og avstemming
- § 15 Styret
- § 16 Oppøsning / reseksjonering / utbygging sentrumsområdet
- § 17 Rettigheter og plikter knyttet til seksjonen
- § 18 Forholdet til eierseksjonsloven, fremtidig etablert hytteeierlag sentrumsområdet, øvrige seksjonseiere i Myrkdalen Fjellandsby og Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS
- § 19 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

## § 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er ”Sameiet Leite 1 ” (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr.276, bnr. 220 i Voss Herad. Eiendommen består av fritidsboliger, tilleggsdeler og fellesarealer ute og inne.

I henhold til oppdelingsbegjæring er eiendommen delt i 12 fritidsboligseksjoner (også omtalt som boligseksjonene) i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av bod og parkeringsplass i underetasje og altan.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter med tilleggsdeler er fellesareal.

## § 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta felles interesser, drift og administrasjon av sameiet samt vedlikehold av fellesanlegg og areal.

## § 3 Bruksrett til fellesareal og enerett til bestemte deler av fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler slik det fremgår av oppdelingsbegjæringen, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige seksjonseierne og etter de regler årsmøtet fastsetter og som fremgår i denne paragrafen.

## § 4 Råderett over seksjon og bruksenhet

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler (. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne.

Forøvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel (hoved- og tilleggsdel), herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Den enkelte boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Tilleggsdel i form av parkeringsplass i underetasje kan anvendes til parkering av biler, sykler og kjøretøy av enhver art som ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Bruken av bruksenhetene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere og Myrkdalen Fjellandsbys sine besøkende.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer (tilleggsdel). Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

## § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse av boligseksjonene gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret, forretningsføreren og Myrkdalen Fjellandsby AS

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.), samt reguleringsbestemmelsene for Myrkdalen Fjellandsby, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i et evt. fremtidig etablert felles hytteeierlag for sentrumsområdet og utbygger av Myrkdalen Fjellandsby. Erververen skal undertegne på vedtektene som akseptert for ham, samt dateres.

Ytterligere oppdeling av fritidsboligseksjonene eller sammenslåing av fritidsboligseksjoner kan ikke finne sted uten samtykke fra Utbygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, eller den Utbygger evt. overlater videre utbygging i området til, og samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall, se dog seksjonseierens plikt til medvirkning ved Utbygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, sin rett til reseksjonering etter § 16.

## § 6 Utleie

Utleie av seksjonen er frivillig og kan finne sted. Det medfølger imidlertid forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved helt eller delvis utleie av seksjonen eller dens tilleggsdeler. Forpliktelsen tinglyses på hver boligseksjon.

Seksjonseier og bookingselskapet er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter, husordensregler, avtaler og øvrige regler for sameiet. m.m.

## § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder utgifter til vedlikehold av bygning og andre uteomhusarbeider skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet – herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, forsikringspremier utgifter til forretningsførsel, oppvarming mv.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan årsmøte vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til fondet fordeles etter brøk. Ved salg av seksjonen blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.

## § 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet, utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS eller den Utbygger evt. overlater driftsansvar for Myrkdalen Fjellandsby i Voss herad til. Styret i sameiet skal påse at eventuelle utvendige behandlinger av boligen er i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for, eller er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne, blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta nødvendige utbedringer for den enkelte seksjonseiers regning.

Fellesrom og evt. fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må seksjonseieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som hun eller han er ansvarlig for. Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er seksjonseierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

## § 9 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge seksjonseieren å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

#### § 10 Sikkerhet

Seksjonseierne har panterrett i samtlige seksjoner for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### § 11 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningen og andre installasjoner på eiendommen, samt evt. innbo i fellesarealer. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. De enkelte seksjonseiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

#### § 12 Årsmøtet

Seksjonseierne utøver den øverste myndighet gjennom årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært årsmøte til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Det ordinære årsmøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Styrets regnskap for foregående år
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5. Årlig budsjett
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære årsmøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd (med unntak av årlig budsjett med mindre det fremgår av innkallingen).

#### § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle seksjonseierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller han / hun har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommande årsmøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en seksjonseier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis seksjonseieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



#### § 14 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har én stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Vedtak i årsmøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall eller bestemmer annet, kreves to tredjedels flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

- a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som i forhold til sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlig.
- b) Fastsettelse av vedtekter og endring i disse.
- c) Salg eller bortfeste av vesentlige deler av eiendommens areal
- d) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av hele eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne.

#### § 15 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år med mindre en kortere eller lenger tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. For første driftsår velges to av medlemmene for 1 år.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig, samt felles rettigheter

og plikter vedtatt av Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS og evt. fremtidig etablert felles hytteeierlag i sentrumsområdet.

Sameiet tegnes av styrets leder og et medlem av styret i fellesskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet og ev. av fremtidig etablert hytteeierlag, samt i samsvar med reguleringsbestemmelser for Myrkdalen Fjellandsby og bestemmelser fra utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

#### § 16 Oppløsning/Reseksjonering/Utbygging sentrumsområdet

Seksjonseierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om dette.

De øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg ovennevnte og plikter å underskrive de nødvendige dokumenter.

#### § 17 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen

Hver seksjonseier er pålagt forpliktelse til medlemskap i et evt. fremtidig etablert hytteeierlag i sentrumsområdet. Den enkelte seksjonseier plikter å være abonnent i Myrkdalen Vassverk for vanntilkobling og i Myrkdalen Renseanlegg AS for tilkobling til renseanlegget.

Offentlige etater, samt kabeletater, Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS og den utbygger senere evt. overlater anlegg til drift og vedlikehold har rett til fritt å legge hoved-side og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og strekkrør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelingsskap på og over eiendommen. Retten omfatter også rett til tilkomst og arbeid med drift og vedlikehold av disse installasjoner, herunder graving under forutsetning av at arealene /terrenget settes i orden etterpå.

Forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved offentlig utleie av boligen/seksjonen.

**§18 Forholdet til eierseksjonsloven, fremtidig etablert hytteeierlag sentrumsområdet, øvrige seksjonseier i Myrkdalen Fjellandsby og utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS.**

Myrkdalen, den .....

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

Bestemmelser i sameiet skal tilpasses vedtak fattet av et ev. fremtidig etablert hytteeierlag i sentrumsområdet, og endringer i sameievedtektene må godkjennes av hytteeierlaget samt av utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS. Hytteeierlaget og Myrkdalen Fjellandsby AS kan nekte endringer i sameievedtektene på ethvert grunnlag. Dersom Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS finner det økonomisk og driftsmessig hensiktsmessig å samordne sameiet i et felles styre/lag med øvrige seksjonseiere i Myrkdalen Fjellandsby kan ikke den enkelte seksjonseier eller sameiet motsette seg dette.

De rettigheter som tilkommer Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS etter vedtektene kan ikke endres eller avvikes uten rettighetshaverens samtykke og har fortrinnsrett i den grad de strider mot vedtektene for øvrig.

.....  
Leite 1 sameige  
Myrkdalen Fjellandsby  
Ihht.fullmakt

.....  
Forbruker/Seksjonseier

**§19 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

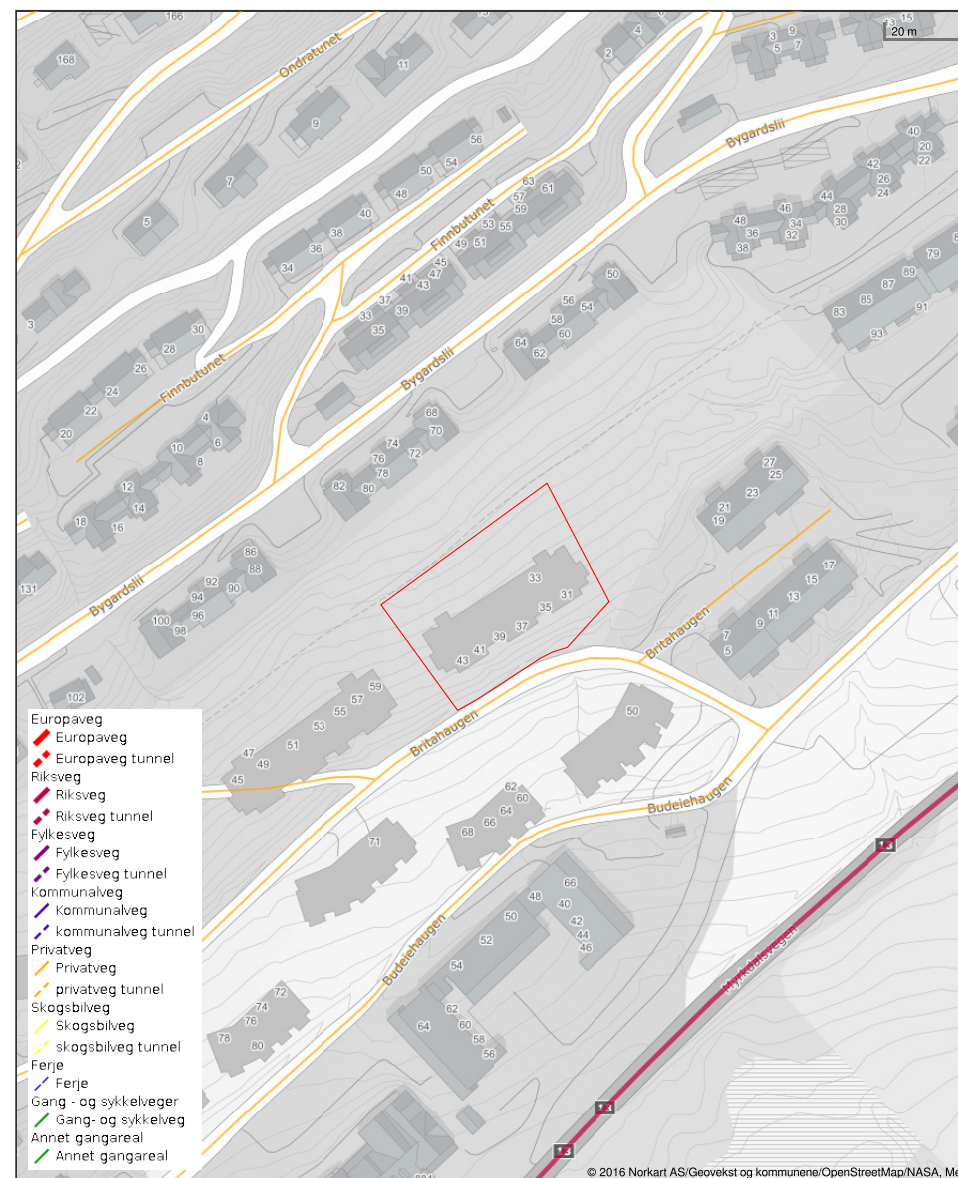
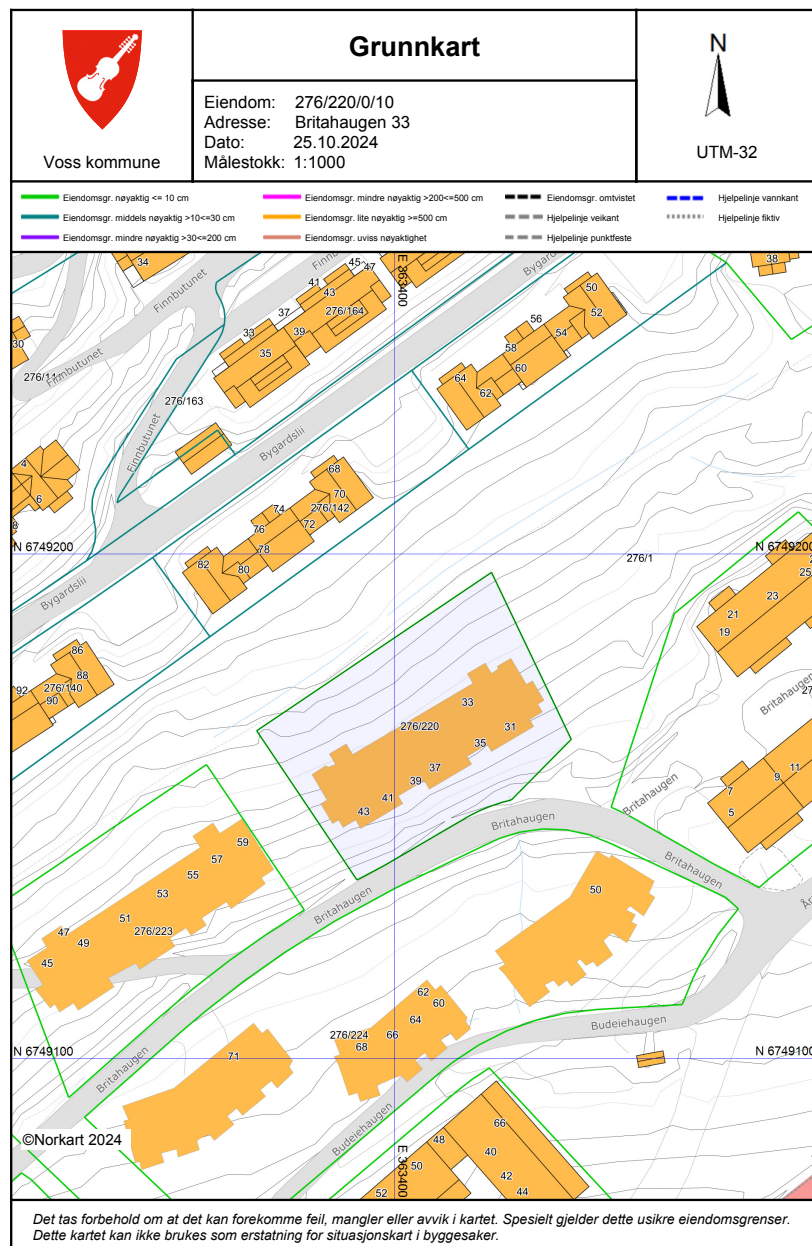
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal være tilgjengelige for disse (utendørs p-plass). For å sikre denne tilgjengeligheten, kan styret pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan gi nærmere regler om kriteriene for tildeling og bytte av parkeringsplass etter dette avsnitt under punkt 19 her.

Andre avsnitt under punkt 19 her kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av andre avsnitt under punkt 19 her.



### Vegstatuskart for eiendom 4621 - 276/220//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## 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. 93 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 lån
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



Velkommen til landets største  
leverandør av eiendomsmeglertjenester

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)