



Feissgrovvegen 72





## Bjørnar Berg

Eiendomsmegler

48 88 84 68  
bb@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Vestland

Marken 19  
5832 Bergen

### Nøkkelforo

Prisantydning  
**4 790 000,-**

Omkostninger  
**132 890,-**

Totalpris  
**4 922 890,-**

Felleskostnader  
**1 283,- / mnd**

Boligtype/eierform  
**Fritidseiendom/eierseksjon**

Antall soverom  
**3**

Etasje  
**2**

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

Byggeår  
**2018**

Energimerke



Boligens nettside  
**kapa.no/3240128**



## Feissgrovvegen 72 5713 VOSSESTRAND

Lekker 4-roms fritidsleilighet med  
parkering i underetasje | Ski in / ski  
out-beliggenhet | Romslig balkong  
med bodplass

# Velkommen

Moderne og flott 4-roms fritidsleilighet med perfekt ski in-ski out-beliggenhet, rett ved skitrekket og langrennsløypen. Her kan du parkere bilen i det praktiske garasjelegget i underetasjen og nyte kort vei til alt fjellandsbyen har å by på. Leiligheten, som er fra 2018, er velholdt og byr på gjennomførte kvaliteter med minimalt av slitasje. Bygget ligger fint plassert i Myrkdalen Fjellandsby, med nydelig utsikt og umiddelbar nærhet til skitrekk og flotte langrennsløyper.









Åpen stue- og kjøkkenløsning som kombinerer en varm og koselig hyttestemning med et moderne preg. Parkett på gulv og trepanel på veggene, samt en vedovn som skaper en lun atmosfære.



















































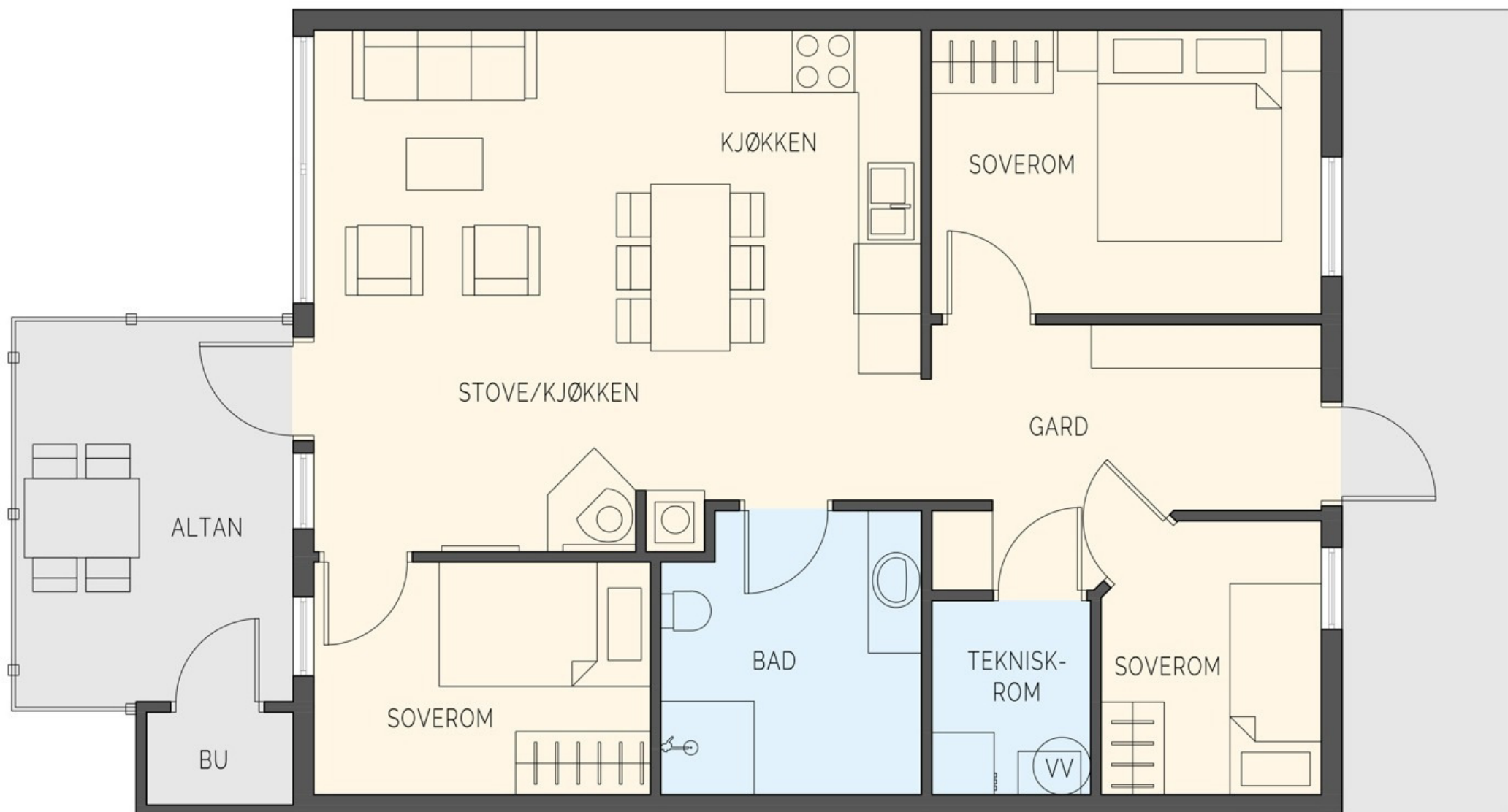






Plantegninger







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 nydelig utsikt og umiddelbar nærhet til skitrekk og flotte langrennsløyper. Helgatuntrekket er rett utenfor stuedøren. 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 toppturer 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. pumptrack 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.



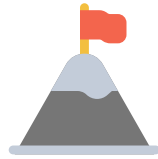


# Nabolagsprofil

Hytteprofil: Feissgrovvegen 72

## Høyde over havet

458 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 9 min 🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	34 min 🚗 29.7 km
🚏 Helgatun snuplass Linje 810, 970	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Helgatun Linje 810, 970	4 min 🚶 0.3 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Myrkdalen Fjellandsby	14 min 🚶
🚗 Myrkdalen Hotel AS	14 min 🚶

## Avstand til byer

Bergen 2 t 5 min 🚗

## Sport

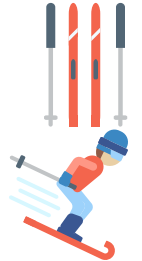
🏏 Voss Fjellandsby – Myrkdalen – Sa... Sandvolleyball	14 min 🚶 1 km
🏏 Myrkdalen skule Aktivitetshall	6 min 🚗 4.2 km
🏊 MOVA Myrkdalen	16 min 🚶

## Vintersport

Langrenn

### Alpin

- Myrkdalen
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 9



## Aktiviteter

Myrkdalen Hestesenter 10 min 🚶













Informasjon  
om boligen



## Oppdrag

3-24-0128

## Eiendom

Feissgrovvegen 72  
5713 VOSSESTRAND  
2. etasje

## Eiendomsbetegnelse

Gnr. 273 Bnr. 47 Snr. 10 i Voss kommune

Sameiebrøk: 107/1526

## Eier

Julian Harvey Coles, Kristin Nergaard

## Prisantydning

Kr 4 790 000,-

## Total kjøpesum

Kr 4 790 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger

119 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

132 890,- (Omkostninger totalt)

4 922 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## Felleskostnader

Kr 1 283,- Mnd

Fellesutgifter inkluderer lys, varme, vedlikehold av fellesområdet og felles byggforsikring.

## 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, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk.

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

## Boligtype

Fritidseiendom

## Eierform

Eierseksjon

## Standard

Velkommen til Feissgrovvegen 72, en moderne og sjarmerende 4-roms fritidsleilighet med perfekt ski in-ski out-beliggenhet, rett ved skitrekket! Her kan du parkere bilen i det praktiske garasjeanlegget i underetasjen og nyte kort vei til alt fjellandsbyen har å by på. Leiligheten, som er fra 2018, er velholdt og byr på gjennomførte kvaliteter med minimalt av slitasje.

Når du kommer inn i leiligheten, møtes du av en lys og trivelig entré i byggets 2. etasje, med god plass til både yttertøy og oppbevaring.



Her er det flislagt gulv med varmekabler som holder føttene lune etter en dag ute i snøen.

Videre kommer du inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning, som kombinerer en varm og koselig hyttestemning med et moderne preg. Her er det parkett på gulv og trepanel på veggene, samt en vedovn som skaper en lun atmosfære på kalde vinterkvelder. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fra stuen kan du gå rett ut på en romslig balkong på 8,6 kvm med tilhørende bod - perfekt for å nyte utsikten og den friske fjelluft.

Kjøkkenet er stilfullt og funksjonelt, med kvalitetsinnredning fra Sigdal. Her finner du slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er i tillegg oppgradert med skap som strekker seg helt opp til taket, og elegante glassplater over vask og platetopp.

Leilighetens bad er lyst og innbydende, med fliser på både gulv og vegger, nedsenket dusjsone og varmekabler for ekstra komfort. Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og skap med servant. I tillegg finnes et separat vaskerom med ekstra WC, hvor du har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

De tre soverommene i leiligheten er lune og romslige, og byr på flere sengeplasser. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens de to andre rommene kan innredes med familiekøyer - perfekt for besøk av familie eller venner.

For oppbevaring er det godt med plass i boden på balkongen, som er smart innredet med hyller. I tillegg har du en stor ekstern bod i parkeringsanlegget på over 8 kvm - ideell for oppbevaring av skiutstyr og annet utstyr, og enkel å dele i to hvis du vurderer utleie. En luftavfukter er installert for å sikre et tørt miljø i boden.

## Innhold

Pen fritidsleilighet i bygg fra 2018. Leiligheten inneholder gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom/toalett. Utgang til

balkong på 8,6 kvm, med tilhørende bod på 1,25 kvm.

I tillegg har man bod i parkeringsanlegg på 8,15 kvm.

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '80 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 71 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 9 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 9 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Andre etasje:

- BRA: 72 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 71 m<sup>2</sup> (Gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom/toalett)
- BRA-e: 1 m<sup>2</sup> (Bod på balkong)
- TBA: 9 m<sup>2</sup> (Balkong)

Underetasje:

- BRA: 8 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 8 m<sup>2</sup> (Bod i parkeringsanlegg)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På soverom på høyre side av inngangsdør stemmer ikke dør med byggemeldte tegninger. Rom byggemeldte tegninger merket Tekn. rom BU har noe endret utforming, rommet er utformet og benyttes som vaskerom/toalett.

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



**Bruksareal:**

80 m<sup>2</sup>

**Byggeår**

2018

**Antall soverom**

3

**Etasje**

2.etasje

**Parkering**

Parkering i åpent garasjeanlegg i underetasje.

**Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

**Tomteareal**

2299 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.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

**Overtagelse**

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

**Byggemåte**

Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter mot antatt faste masser. Grunnmuren er utført med støpt betongvegg. Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med bordkledning. Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke. Tekket med torv og torvtaksmembran.

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 1 250 000,- per 31.12.2023.

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 fra selgers skattemelding.

**Kommunale avgifter**

Faste løpende utgifter pt:

Eiendomsskatt: kr 4 550,-

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.

**Eiendomskatt**

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,-

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Nybygg – fritidsbustader, Klypetunet, på gbnr 273/47, datert 28.11.2018.

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 sentrumsformål nåværende, iht. Kommuneplan for Voss herad 2020-2032 med planid 12352019004. Hensynssoner iht. planen: Gul støysone 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 odal: Det er ikke knyttet odal eller konsesjonsplikt til

eiendommen.

### **Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter**

Følgende erklæringer er tinglyst på eiendommen:

-Dbnr. 686321 tgl. 24.04.2018 Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening (m.fl.)

-Dbnr. 686303 tgl. 24.04.2018 Seksjonering

Dokumentene kan ses hos megler.

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

### **Utleieadgang**

Ved offentlig og profesjonell utleie av eiendommen medfølger det forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby AS org.nr. 980392732 sitt bookingsystem.

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**

Defacto Regnskap AS

### **Diverse**

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 strekkør 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/terreng 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.

### 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 bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



# Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

## Mangler

Tilstandsgrader:

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

TG:2 er satt på følgende:

-Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Bad; Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdene er svakere enn kravene i TEK 17. Vanntest viser at vann går til sluk. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

TG:IU (ikke undersøkt) er satt på vaskerom/toalett; Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking ikke foretatt. Det er ikke soner som er direkte fuktutsatt.

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 1,05 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 52 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 10 900,- for tilrettelegging, kr 15 900,- 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 06.11.2024.

## Boligselgerforsikring

Selger har ikke 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  
 Feissgrovvegen 72, 5713 VOSSESTRAND  
 VOSS kommune  
 # gnr. 273, bnr. 47, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.11.2024    Rapportdato: 06.11.2024    Oppdragsnr.: 20034-1097    Referansenummer: EU1498

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



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

## Norsk takst

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



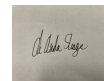
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

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

## Rapportansvarlig



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





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal 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.





## Beskrivelse av eiendommen

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

### Fritidsleilighet - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torv og torvtaksmembran. Takrenner og taknedløp av metall. Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med bordkledning. Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke. Kryploftet er ikke tilgjengelig for besiktigelse ved befaringen. Vinduene er med 2-lags glass i trekarmen. Ytterdøren er utført med fabrikkklakert dørblad i trevirke. Terrassedøren er utført med isolerglass i trekarmen. Balkongen er utført utkraget trekonstruksjon som er fundamentert med tresøyler til betongfundamenter. Gulvet på balkongen er utført med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er utført i trevirke.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gang: Det er fliser på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket. Stue: Det er parkett på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket. Soverommene: Det er parkett på gulvene, trepanel på veggene og trepanel i takene.

Etasjeskillerene er utført med bjelkelag i trevirke eller betongdekke. Boligen ligger i 03 etg. 01 etg er utført med utluftet garasjeanlegg. Det er ikke behov for radonsperre når det er utluftet etasje ned mot grunnen. Det er montert vedovn i stål med glassdør i stuen. Pipen fra gjeldene leilighet er utført med stålørspipe. Pipen fra etasjen under kommer igjennom leiligheten, denne er utført med murt Lecapipe og kledd inn med trepanel. Innvendige dører er utført med glatte dørblad.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom/toalett

Vaskerommet har utstyr som toalett, servant, opplegg for vaskemaskin, bereder og balansert ventilasjonsanlegg. Overflater er med flis på gulvet, panel på veggene og panel i taket. Vaskerommet er utført i 2018, en kan se membran synlig i sluken. Vaskerommet er utført etter at det kom krav til uavhengig kontroll, gjennomføringsplan for dette skal ligge ved søknader og byggesaksdokumenter. Etter som det er gitt ferdigattest på bygget er det å anta at dette er OK. Vaskerommet har avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

#### Bad

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 2018, en kan se membran synlig i sluken. Badet er utført etter at det kom krav til uavhengig kontroll, gjennomføringsplan for dette skal ligge ved søknader og byggesaksdokumenter. Etter som det er gitt ferdigattest på bygget er det å anta at dette er OK. Det er foretatt hulltaking i vegg på soverom inn mot dusj, det ble ikke oppdaget unormale forhold ved befaringa.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske og integrerte hvitevarer. Integrerte hvitevarer er kjøle/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Overflater på kjøkkenet er med parkett på gulvet, trepanel på veggene, glassplate på vegg over vasken/platetoppen og trepanel i taket. Det er montert ventilator på kjøkkenet over platetoppen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

#### Vannrør er med rør i rør system.

Fordelerskapet er plassert på vaskerom/toalett. Avløpsrørene i leiligheten er av plast. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Dette er plassert i vaskerom/teknisk rom. Varmtvannsberederen lokaliserert på vaskerommet, volumet er på ca 200 ltr og berederen er fra byggeår. Sikringsskapet er lokaliserert på vaskerom/toalett. Sikringer: 25 ampere: 1 stk 15 ampere: 11 stk. El-oppvarming: Det er lagt varmekabler i gulvet på badet, vaskerommet og i gangen. Det er montert brannalarmer i leiligheten. Brannslukningsapparatet er plassert på vaskerom/toalett.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Grunnen under boligbygget består av antatt komprimerte sprengsteinsmasser til fjell. Drenering i drenerende masser rundt bygget. Takvann ledes inn på rør i grunnen og vekk fra boligbygget. Leiligheten ligger over bakkenivå og har ikke tilfylte yttervegger. Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter mot antatt faste masser. Grunnmuren er utført med støpt betongvegg. Vann og avløpsledninger inn til boligen er ikke mulig og kontroller da disse ligger under bakkenivå. VA ledninger antatt utført i plast. Boligen er tilknyttet felles privat vann og avløpsanlegg for Myrkdalen.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

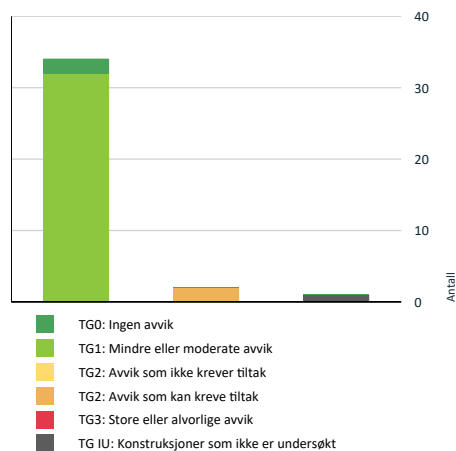
#### Fritidsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Soverom høyre side av inngangsdør stemmer ikke dør med byggemeldte tegninger. Rom byggemeldte tegninger merket Tekn. rom BU har noe andre utforming, rommet er utformet og benyttes som vaskerom/toalett.



## 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



Våtrom > Etasje > Vaskerom/toalett > Fukt i tillegg til konstruksjoner

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSLEILIGHET

**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Ferdigattest 28.11.2018

#### Standard

Nyere oppført leilighet, gode kvaliteter og fin beliggenhet. Leiligheten fremstår som tilnærmet ny.

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med torv og torvtaksmembran.

#### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av metall.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

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

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke. Kryploftet er ikke tilgjengelig for besiktigelse ved befaringen

#### TG 1 Vinduer

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.

#### TG 1 Dører

Ytterdøren er utført med fabrikkklakkert dørblad i trevirke. Terrassedøren er utført med isolerglass i trekarmer

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

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

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

Gang: Det er fliser på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket. Stue: Det er parkett på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Soverommene: Det er parkett på gulvene, 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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med bjelkelag i trevirke eller betongdekke

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### TG 1 Radon

Boligen ligger i O3 etg. 01 etg er utført med utluftet garasjeanlegg. Det er ikke behov for radonsperre når det er utluftet etasje ned mot grunnen.

#### TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stål med glassdør i stuen. Pipen fra gjeldene leilighet er utført med stålrørpipe. Pipen fra etasjen under kommer igjennom leiligheten, denne er utført med murt Lecapipe og kledd inn med trepanel.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er utført med glatte dørblad.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### TG 1 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 2018, en kan se membran synlig i sluken.

Badet er utført etter at det kom krav til uavhengig kontroll, gjennomføringsplan for dette skal ligge ved søknader og byggesaksdokumenter. Etter som det er gitt ferdigattest på bygget er det å anta at dette er OK

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg. Trepanel i taket.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, det er nedsenket sone ved dusjen. Gulvet har noe svak fall mot dusjonen. Oppvarming i gulvet er med varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene er svakere enn kravene i TEK 17. Vanntest viser at vann går til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

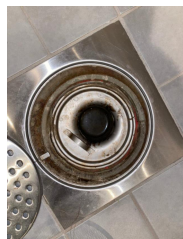
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk på badet.

En kan se membran i sluken under klemring i sluken.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. Dusjhjørne. Skuffeseksjon med overliggende servant. Veggskap.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

### ETASJE > BAD

#### TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking i vegg på soverom inn mot dusj, det ble ikke oppdaget unormale forhold ved befarings.

### ETASJE > VASKEROM/TOALETT

#### TG 1 Generell

Vaskerommet har utstyr som toalett, servant, opplegg for vaskemaskin, bereder og balansert ventilasjonsanlegg.

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

Vaskerommet er utført i 2018, en kan se membran synlig i sluken. Vaskerommet er utført etter at det kom krav til uavhengig kontroll, gjennomføringsplan for dette skal ligge ved søknader og byggesaksdokumenter. Etter som det er gitt ferdigattest på bygget er det å anta at dette er OK

### ETASJE > VASKEROM/TOALETT

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel på veggene. Trepanel i taket.

### ETASJE > VASKEROM/TOALETT

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt..

Oppvarming i gulvet med varmekabler.

### ETASJE > VASKEROM/TOALETT

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk i gulvet.

En kan se membran i sluken under klemring i sluken.



### ETASJE > VASKEROM/TOALETT

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bereder. Vegghengt toalett, Servant, Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegg.

### ETASJE > VASKEROM/TOALETT

#### TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

### ETASJE > VASKEROM/TOALETT

#### TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke foretatt. Det er ikke soner som er direkte fukt utsatt.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske og integrerte hvitevarer.

Integrerte hvitevarer er kjøle/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.

Overflater på kjøkkenet er med parkett på gulvet, trepanel på veggene, glassplate på veggen over vasken/platetoppen og trepanel i taket.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator på kjøkkenet over platetoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør er med rør i rør system.

Fordeleskapet er plassert på vaskerom/toalett.

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er av plast

#### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Dette er plassert i vaskerom/teknisk rom.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen lokalisert på vaskerommet, volumet er på ca 200 ltr og berederen er fra byggeår.

#### TG 1 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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.*

Sikringsskapet er lokalisert på vaskerom/toalett.

Sikringer:  
25 ampere: 1 stk  
15 ampere: 11 stk.

El-oppvarming:  
Det er lagt varmekabler i gulvet på badet, vaskerommet og 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.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

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

### Generell kommentar

Anlegget er av nyere dato, samsvarserklæring foreligger.

### 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.*

Det er montert brannalarmer i leiligheten. Brannslukningsapparatet er plassert på vaskerom/toalett.

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 Apparat datert 01/2018.**
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

Grunnen under boligbygget består av antatt komprimerte sprengsteinsmasser til fjell.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering i drenerende masser rundt bygget. Takvann ledes inn på rør i grunnen og vekk fra boligbygget. Leiligheten ligger over bakkenivå og har ikke tilfyllte yttervegger.

### Grunnmur og fundamenter

Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter mot antatt faste masser. Grunnmuren er utført med støpt betongvegg.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger inn til boligen er ikke mulig og kontroller da disse ligger under bakkenivå. VA ledninger antatt utført i plast. Boligen er tilknyttet felles privat vann og avløpsanlegg for Myrkdalen.



# 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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

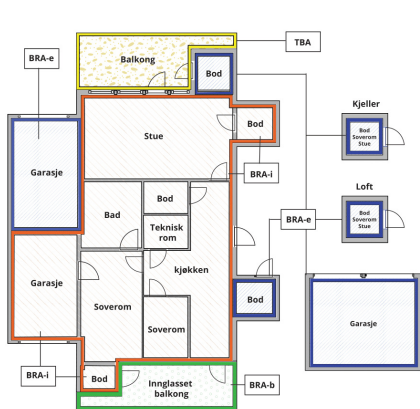
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Areal 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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)		
Etasje	71	1		72	9
Underetasje		8		8	
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>9</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser. Arealer angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

## Øvrige Arealer:

Balkong 8,6 kvm  
Bod balkong 1,25 kvm  
Bod i parkeringsanlegg 8,15 kvm.

## Arealer rom:

Gang 6,6 kvm. Stue/Kjøkken 27 kvm. Soverom 10,7 kvm. Soverom 5,5 kvm. Soverom 7 kvm. Bad 6,2 kvm. Vaskerom/toalett 3,6 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Soverom høyre side av inngangsdør stemmer ikke dør med byggemeldte tegninger.

Rom byggemeldte tegninger merket Tekn. rom BU har noe andre utforming, rommet er utformet og benyttes som vaskerom/toalett.



#### 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	71	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
06.11.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	273	47	0	10	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Feissgrovvegen 72

#### Hjemmelshaver

Konsito Eiendom AS

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Myrkdalen med kort avstand til alpanlegg, 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 350 fra hytten til Myrkdalen hotel, joker Vossestrand ca 8,7 km, Vossevangen ca 30 km og Bergen ca 130 km

##### Adkomstvei

Fra Voss, kjør 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 kjører forbi Myrkdalen Hotell med ca 600 meter så ligger leilighetene på venstre hånd.

##### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning for Myrkdalen.

##### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for Myrkdalen

##### Regulering

Planidentifikasjon: 2017007

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Klypeteigen FK13

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 19.4.2018

Lovreferanse: PBL 2008

Arealformål: Fritidsbebyggelse-konsentrert

Feltbetegnelse: BFK2

Planidentifikasjon: 2017007

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

##### Om tomten

Tomten er felles for sameie.

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

#### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2018



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkynndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av sne 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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.

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EU1498>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Egenerklæring

Feissgrovvegen 72, 5713 VOSSESTRAND

06 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Feissgrovvegen 72	Feissgrovvegen 72	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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 selger

Hovedselger

Coles, Julian Harvey

Medselger

Nergaard, Kristin

## Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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 setningskader 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 nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

31 Har 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

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



# Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Nergaard, Kristin	2024-11-06	Coles, Julian Harvey	2024-11-06

Identification  
 Nergaard, Kristin

Identification  
 Coles, Julian Harvey

## Egenerklæringsskjema

---

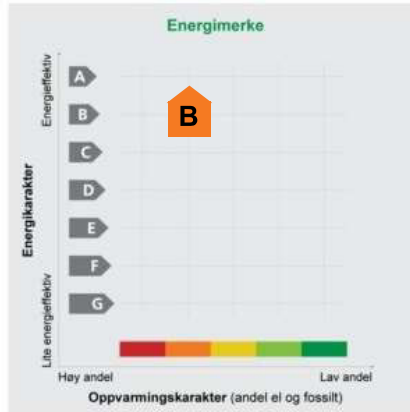
Signed by:

Nergaard, Kristin	06/11-2024 10:30:09	BANKID
Coles, Julian Harvey	06/11-2024 10:14:21	BANKID



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

Adresse	Feissgrovvegen 72
Postnr	5713
Sted	VOSSESTRAND
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	273
Bnr.	47
Seksjonsnr.	10
Festenr.	0
Bygn. nr.	300647032
Bolignr.	H0205
Merkenr.	033867e9-7129-4853-aaa3-e3342afe5f0b
Dato.	18.01.2023



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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## VEDTEKTER

for  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
KLYPETUNET  
Gnr 273 bnr 47

### Innholdsfortegnelse:

- § 1 Sameiets navn og omfang
- § 2 Formål
- § 3 Bruksrett
- § 4 Anvendelse
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
- § 6 Utleie
- § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser
- § 8 Vedlikehold
- § 9 Mislighold og fravikelse
- § 10 Sikkerhet
- § 11 Forsikringer
- § 12 Sameiermøtet
- § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
- § 14 Møteledelse og avstemming
- § 15 Styret
- § 16 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen
- § 17 Oppløsning
- § 18 Forholdet til eierseksjonsloven, Myrkdalen Fjellandsby Hytteeierlag S1 BA (Under stiftelse), og øvrige seksjonssameier i Myrkdalen Fjellandsby.



## § 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "KLYPETUNET" (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr. 273, bnr. 47 i Myrkdalen Fjellandsby - Myrkdalen i Voss kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 14 boligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene ligger i et bygg og består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av bod og parkeringsplass i underetasje og altan(er).

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

## § 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Myrkdalen Fjellandsby i Voss kommune til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, sameievedtekter, vedtekter velforeningen Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigerlag S1 BA (under stiftelse), forretningsføreravtale, vedtak fattet på sameiermøtet og årsmøte velforeningen Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigerlag S1 BA (Under stiftelse) m.m.

## § 3 Bruksrett

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet og fastsetter.

## § 4 Anvendelse

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. Det er fire felles gjesteparkeringsplasser pluss to HC-plasser som kan anvendes til parkering av gjesters biler, sykler og kjøretøy av enhver art som ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Disse gjesteparkeringsplassene skal gå på rundgang og HC-plassene er reservert for gjester/beboere med HC-kort.

Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameiere og øvrige hytteeiere / sameier i Myrkdalen Fjellandsby.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

Hver seksjon har en biloppstillingsplass i underetasje og tilgang til en av fire gjesteparkeringsplass på fellesarealet iht situasjonsplan. Parkering på fellesareal ved inngangspartier ved over og underetasje og innkjørselsvei er i utgangspunktet ikke tillatt og skal kun benyttes til stopp for spesielle tilfeller så som eksempelvis av- og pålessing.

## § 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 utlønnsrett.

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

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.), samt reguleringsbestemmelsene for Myrkdalen Fjellandsby, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i hytteeierlaget Myrkdalen Fjellandsby S1 BA (under stiftelse) og Utbygger av Myrkdalen Fjellandsby. Erververen skal undertegne på vedtektene som akseptert av ham, samt dateres.

Ytterligere oppdeling av seksjonene eller sammenslåing av seksjoner kan ikke finne sted uten samtykke fra Utbygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, eller den Utbygger evt. overlater videre utbygging i området til, og samtykke fra sameiermøtet med to tredjedelsflertall.

## § 6 Utleie

Utleie av seksjonen kan finne sted iht til Myrkdalen Fjellandsby AS sine regler. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter, vedtekter og bestemmelser hytteeierlaget, reguleringsbestemmelser m.m.

## § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk. Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet – herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter (bl.a. kostnader til forretningsførsel og evt. styrehonorar), nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på evt. fellelån samt forsikringspremier.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan sameiermøtet vedta å opprette nødvendige avsetninger

(fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til fondet fordeles etter brøk, jfr. 1. ledd. Ved salg av seksjon blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret. Felleskostnader etter 1. og 2. ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret.

## § 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 Kommune til. Styret i sameiet skal påse at eventuelle utvendige behandlinger av boligen er i henhold til reguleringsbestemmelsene. Innenfor de enkelte husrekkene i KLYPETUNET skal enhetene behandles med samme farge utvendig.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke. 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 sameierne, blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren 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 sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

## § 9 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 26.

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 sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

## § 10 Sikkerhet

Sameierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 11 Forsikringer

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

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

## § 12 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsførereren 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 sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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



Det ordinære sameiermøte 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.

Sameiermøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige sameiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

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

Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiernes husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor, har rett til å være til stede i sameiermøte 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 sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommande sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren 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.

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

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

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves totredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av årlige utgifter,
- h) endringer av sameiets vedtekter,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

### § 15 Styret

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

Styret velges av sameiermøtet – 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 sameiermøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. For første driftsår velges ett av medlemmene for 1 år.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring

av vedtak truffet av sameiermøtet 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 hytteeierlaget Myrkdalen Fjellandsby S1 BA (under stiftelse).

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, sameievedtekter, vedtak i sameiermøtet og Hytteeierlaget Myrkdalen Fjellandsby S1 BA (under stiftelse), 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 sin 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 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen

Hver seksjonseier er pålagt forpliktelse til medlemskap i felles hytteeierlag som forvalter fellesarealene ( felles veier og parkeringsplasser), benevnt: Myrkdalen Fjellandsby Hytteeierlag S1 BA (under stiftelse). Veier, vann og avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg m.v er hytteeierlaget i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av ihht. Hytteeierlagets plikter. Enkelte av nevnte plikter er overført til det lokale selskapet Myrkdalen Vassverk AS, samt drift og utbygging av renseanlegget som er overført til Myrkdalen Renseanlegg AS. Sistnevnte er etablert og heleid av Myrkdalen Fjellandsby AS. Den enkelte seksjonseier plikter å være abonnent i Myrkdalen Vassverk for vanntilkobling og i Myrkdalen Renseanlegg AS for tilkobling til renseanlegget. Medlemskapet plikter den enkelte seksjonseier til årlige betalinger av årsavgifter i begge selskaper. Øvrige årlige driftsutgifter for fellesanlegg som snøbrøyting og evt. felles veilys i området ivaretas gjennom en årlig betaling av medlemskapskontingent til hytteeierlaget.

Hytteeierlagets vedtekter er således foreløpige og må påregnes å bli tilpasset organiseringen av hytteområdet. Hytteeierlagets vedtekter gjelder som en forpliktende føring inntil endelige vedtekter er utarbeidet.

Offentlige etater, samt kabeletater og lignende har rett til fritt å anlegge og vedlikeholde ledninger og kabelanlegg på eiendommen mot å sette arealene i orden etterpå. Det er behov for å montere enkelte fordelingskap for strøm og tele på noen hytter / boenheter. Dette kan ikke nektes av seksjonseier, men dog skal slik montering utføres på egnet sted hensynstatt eiers/sameiets ønske.

Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS og den utbygger senere 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 fordelingskap 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.

## § 17 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

## § 18 Forholdet til eierseksjonsloven, hytteeierlaget Myrkdalen Fjellandsby S1 BA (under stiftelse) og øvrige sameier i Myrkdalen Fjellandsby

Bestemmelsene i disse vedtektene gjelder i tillegg til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. For øvrig gjelder eierseksjonsloven. Bestemmelser i sameiets vedtekter skal tilpasses vedtak fattet av Hytteeierlaget Myrkdalen Fjellandsby S1 BA (under stiftelse) og endringer i sameievedtektene må godkjennes av hytteeierlaget. Hytteeierlaget kan nekte endringer i sameievedtektene på ethvert grunnlag. Den enkelte seksjonseier er forpliktet til medlemskap i hytteeierlaget. For øvrig gjelder vedtekter Hytteeierlaget Myrkdalen Fjellandsby S1 BA (under stiftelse).

Dersom Utbygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, Myrkdalen Renseanlegg AS og/eller Hytteeierlaget Myrkdalen Fjellandsby S1 BA (under stiftelse) finner det økonomisk og driftsmessig hensiktsmessig å samordne sameiet i et felles styre/lag med øvrige seksjonssameier i Myrkdalen Fjellandsby kan ikke den enkelte seksjonseier eller sameiet motsette seg dette.

Myrkdalen, den 11. desember 2017

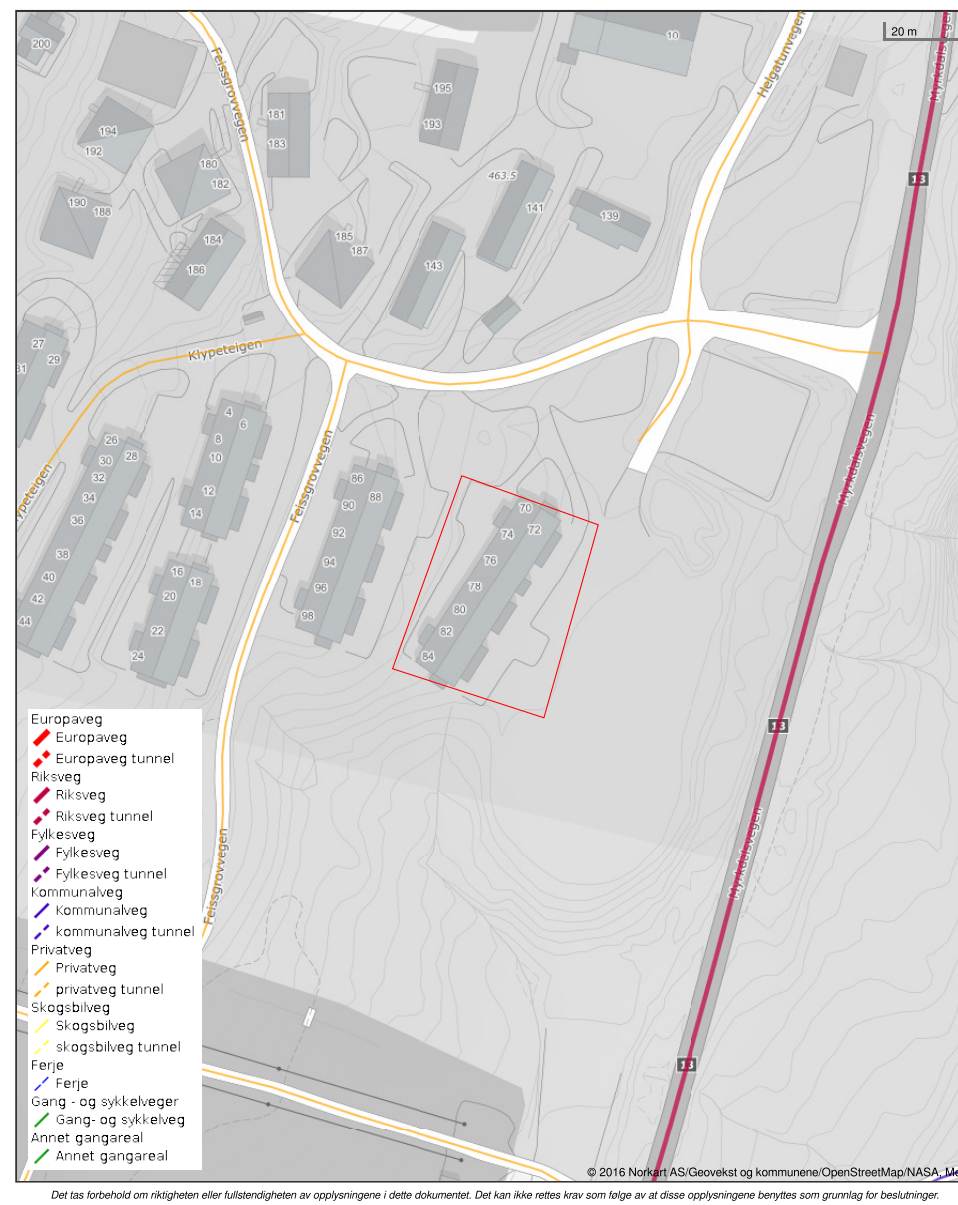
.....  
Klypetunet sameige  
Myrkdalen Fjellandsby  
Ihht. fullmakt

.....  
Forbruker/Seksjonseier





## Vegstatuskart for eiendom 4621 - 273/47//









## 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 Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendomsmedlereforetakenes Forening og Norges Eiendomsmedlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 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 sakkynning.

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

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

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

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

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

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

### Formidling

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

### Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmedling § 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 av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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





## 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)