

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

Mobil 986 03 164
E-post kristina.ringheim@aktiv.no

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Omkostn.: Kr 115 100,-
Total ink omk.: Kr 4 665 100,-
Felleskostn.: Kr 694,-
Selger: Åsmund Lund Isaksen
Monica Lund Isaksen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 67/70 kvm
Tomtstr.: 5653 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 276, bnr. 141
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1507250083

Flott fritidsleilighet over to etasjer
med romslig terrasse og god
solgang | Kort avstand til skiløyper
og sentrum.

Velkommen til Finnbutunet 48!
Dette er en lekker fritidsleilighet som har en kjekk beliggenhet i Myrkdalen! Her bor man noe tilbaketrukket med mulighet for fred og ro, samtidig som man har kort avstand til sentrum, skiløypene og "alt" som skjer.

Leiligheten går over to plan og inneholder blant annet tre soverom, bad, åpen stue og kjøkkenløsning, samt to deilige terrasser. Leilighetens plassering gjør at man kan nyte solen gjennom store deler av dagen. Ved inngangspartiet har man en praktisk bod som er ypperlig for lagring av ved, ski og diverse utstyr. Elbil-lader montert på husvegg. Bygget er fra 2005, men leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Parkering på felles biloppstillingsplass for sameiet.



Innhold

Velkommen2

Plantegning18

Om eiendommen22

Tilstandsrapport37

Egenerklæring54

Energiattest59

Nabolagsprofil.....65

Kart67

Info fra forretningsfører.....69

Vedtekter for sameiet.....73

Årsregnskap for sameiet 2024.....81

Årsregnskap MFHL 202487

Protokoll årsmøte MFHL94

Vedtekter MFHL96

Seksjonering 100

Skjøte 2005 112

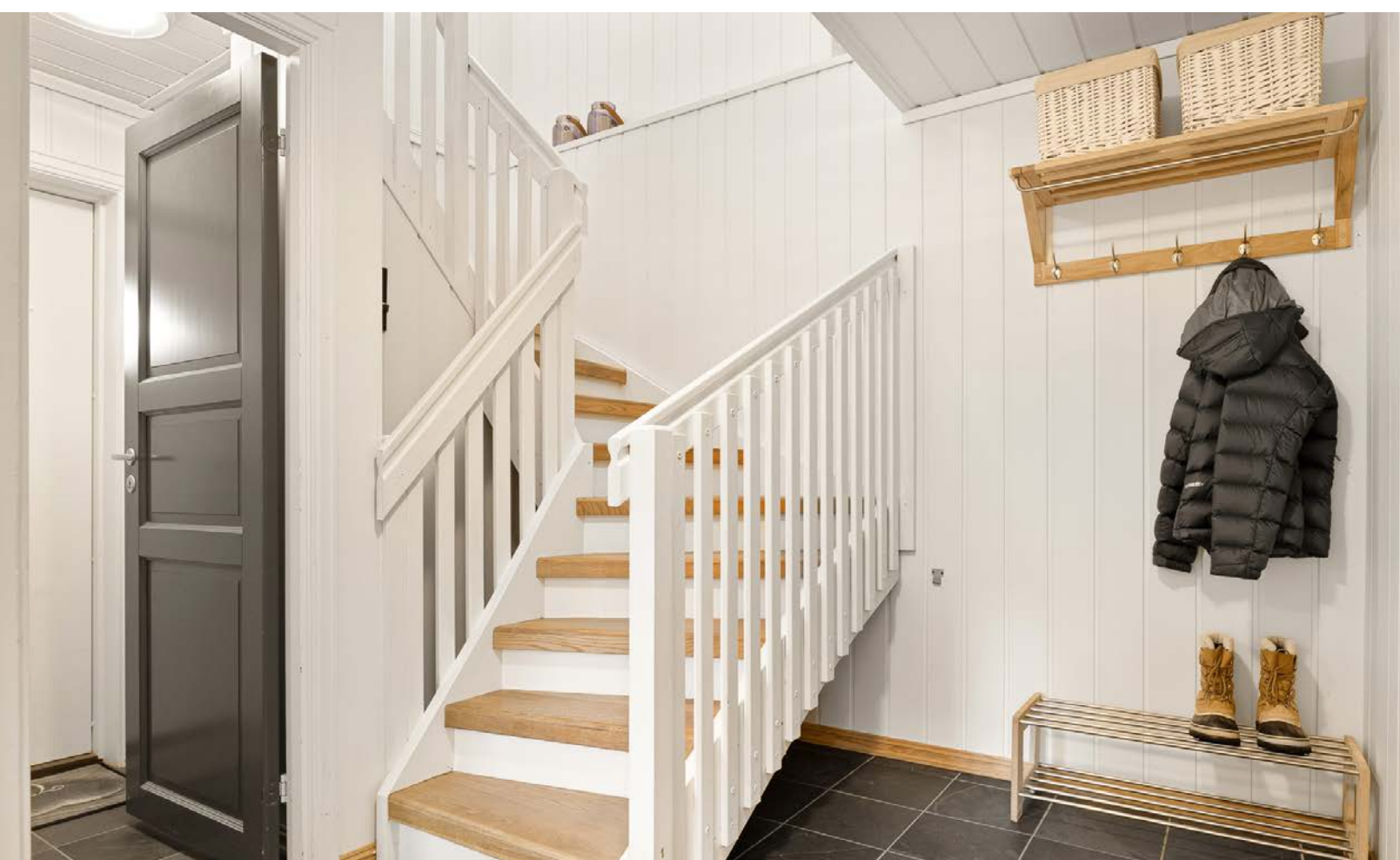
Byggesaksdokumenter 114

Planopplysninger 128

Forbrukerinformasjon 133

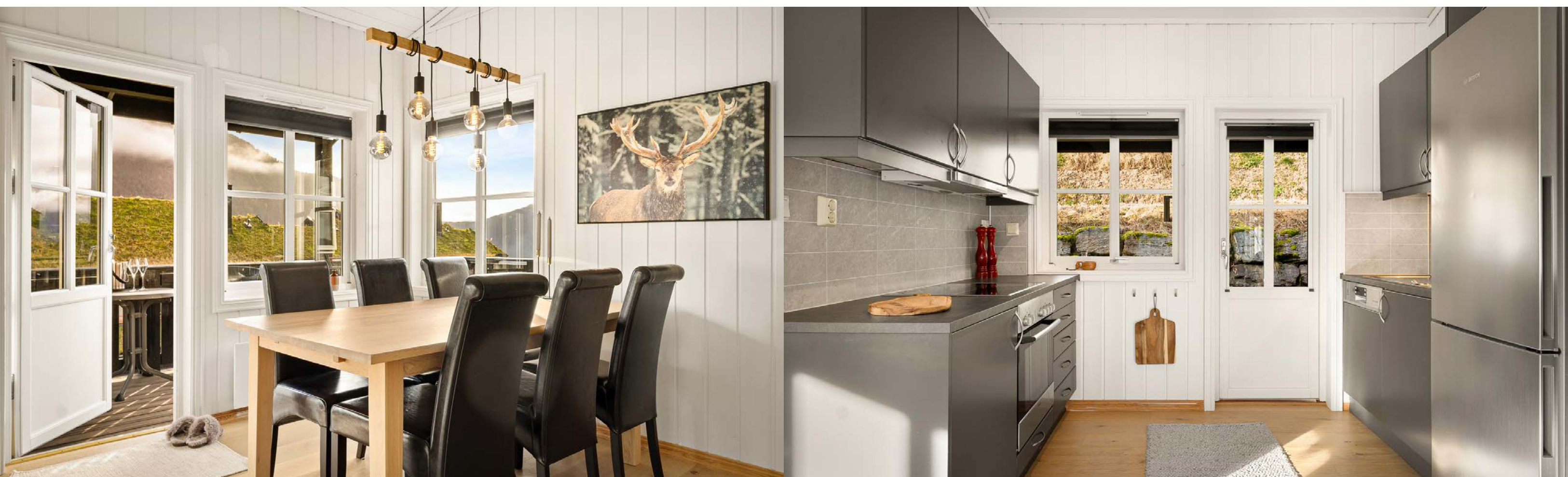
Budskjema 134



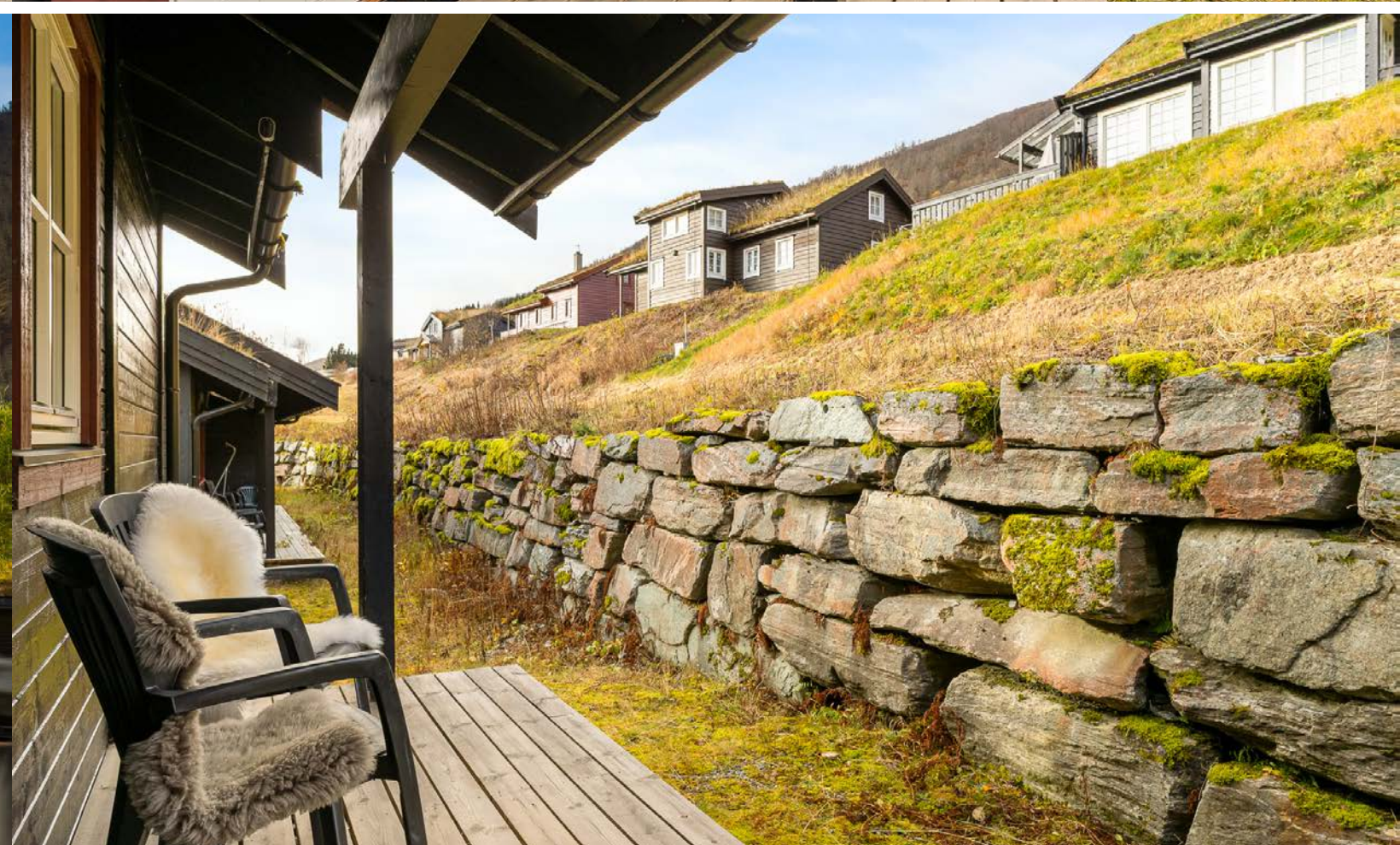






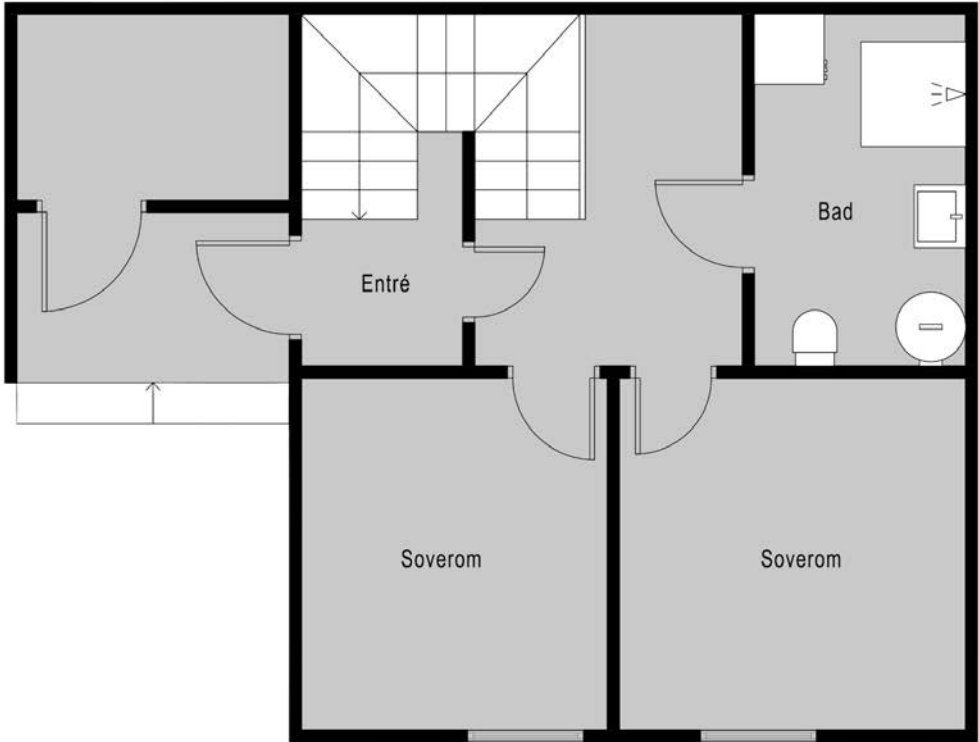






Plantegning

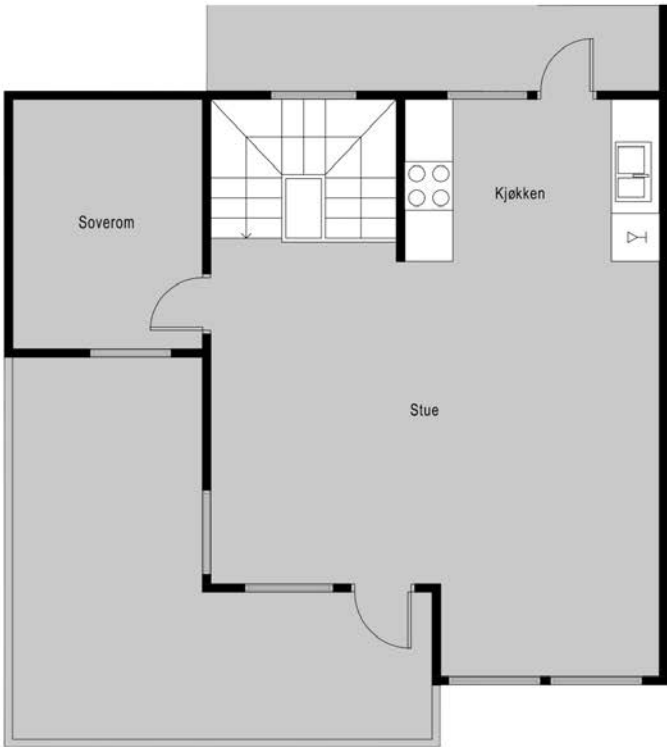
U. etasje



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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

H. etasje



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 28 m² To soverom på 7,5 og 6,6 m2. Bad: 4 m2. Entre: 2,4 m2. Hall/gang: 6,1 m2.

BRA-e: 3 m² Bod med utvendig tilkomst: 3 m2.1. etasje

BRA-i: 39 m² Soverom: 6,6 m2. Stue/kjøkken: 28,2. Trapp: 3,6 m2.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom man summerer arealene per rom, vil man få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehull, piper, sjakter

og lignende er ikke trukket fra i arealet. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt, og nivåforskjeller er registrerte. Målene vil derfor variere avhengig av hvor man måler.

Terrasse- og ballkongareal:

- Overbygget inngangsparti: 2,9 m2. Overflate:

Betong.

- Overbygget terrasse mot nordvest: 8,6 m2.

- Balkong mot sørøst: 15,8 m2. 4,5 m2 av arealet er overbygget med tak.

P-rom og S-rom er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommene er primære eller sekundære rom.

Tomtetype

Eiet, felles

Tomtestørrelse

5653 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Sameiebrøk 66/1585. Det er tinglyst tre ulike målebrev på eiendommen, der to av de gjelder naboeiendommer. Målebrevet for gnr. 276, bnr. 141 viser et areal på 8440 m2. Målebrev for naboeiendommer viser et areal på hhv. 391 m2 og 2394 m2. Trekker man dette fra 8440 så gir dette et areal på 5655 m2, noe som stemmer ganske nøyaktig med areal hentet fra matrikkelen (5652,6 m2).

Eiendommen ligger i skrånende terreng mot sørøst. Tomten er opparbeidet med to separate flater på ulike nivå. Området rundt består i hovedsak av andre fritidseiendommer, skianlegg, samt fjell og skogsareal.

Propcloud viser at eiendommen er plassert i:

- Utløpsområde for snøskred.

- Gul sone (moderat til lav) ift. radonmengder i grunn. Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling inne i konstruksjonen blir anbefalt.

Beliggenhet

Finnbutunet 48 har en fin beliggenhet i Myrkdalen med kort avstand til det meste!

Myrkdalen ligger omkranset av flott Vestlandsnatur med høye fjell og langstrakte daler i alle retninger.

Myrkdalen og Voss er kjent for sine snøsikre

vintersesonger og fantastiske skimuligheter.

Myrkdalen ligger ca. 30 minutter unna sentrum av Voss og fra Bergen bruker du omtrent 2 timer med bil under normale forhold. Myrkdalen har i en rekke år vært en populær destinasjon for skiglade familiee, og dette er ikke uten grunn.

I Myrkdalen Fjellandsby har du fantastiske skiforhold. Skianlegget tilbyr hele 22 ulike nedfarter i variert vanskelighetsgrad og terreng, samt gode off-piste muligheter. Nedfartene fordeler seg på 9 skiheiser, to stolheiser, tre T-krokheiser, tre tallerkenheiser og et rullebånd. Det arrangeres både store og mindre events i Myrkdalen i løpet av et kalenderår. Open Klasse-festivalen er en velkjent skifestival som arrangeres som en avslutning på skisesongen. Under Open Klasse er det flere konkurranser, mini-events, afterski og god stemning

på menyen. Er du glad i topptur har du mange fine toppturmuligheter. En velkjent topp som er verdt en tur til er Finnbunuten. Hvis du liker langrenn har du fine sporsatte langrennsløyper i Årmotslia. Sommerstid har du også mange kjekke aktiviteter. Her er det bare å velge seg et fjell, ta på seg skoene og begynne å gå. Du har også tilgang på pumptrack som er åpen på sommer- og høstsesongen. Du kan dra på flere lengre sykkelturner mot Vik og rundt på Vikafjellet. På Vikafjellet har du mange fine fiskevann. Med litt tålmodighet og de rette slukene kan du være så heldig å sikre fjellørret middagen for deg og familien.

Uten mat og drikke, duger (ski)helten ikke. I Myrkdalen finner du flere restauranter og kaféer. Kjøkkenet er kjent for å bruke lokale råvarer hvor mye av råvarene blir levert fra lokale bønder og rettene blir laget fra bunn. Det er tre restauranter med à la carte, fondue og hjemmelaget pizza som er viden kjent. Du finner også fem ulike kaféer med velsmakende retter. Nytt av året er også Kamben kafé og spel. Her finner du duckpin bowling, moderne dartspill & shuffleboard til glede for både store og små.

Ellers tilbys det et lite utvalg dagligvare nødvendigheter i Myrkdalen. Nærmeste dagligvare butikk er ellers Joker Vossestrand på Vinje ca. 10 km unna. På dager der været ikke strekker til kan du ta bilen ned til Voss hvor du har et rikt utvalg av dagligvareforretninger, sportsbutikker, klesbutikker, kafer og restauranter. I sentrum av Voss har du også tilgang på diverse rekreasjon- og kulturaktiviteter som bowlinghall, kino, bibliotek, padeltennis og en stor svømmehall med innendørssklier og stupetårn. På Voss arrangeres det flere hyggelige arrangement

året rundt. Det mest kjente arrangementet er nok Ekstremsportsveko. Under "Veko" har du et stort utvalg av underholdning for store og små. Det arrangeres også flere store og mindre konkurranser som passer for alle aldersgrupper og ferdigheter.

Også utenfor sentrum av Voss har du et spekter av morsomme dagaktiviteter å dra nytte av. Voss Active tilbyr flere morsomme fritidsaktiviteter. På skulestadmoen finner du rafting senteret. Rafting er en kjekk og farstfylt aktivitet for hele familien. Ellers har Voss Active sin egen klatre- og ziplinepark 15 minutter unna Myrkdalen. Her kan du bruke dagen på å få utfordret balanseferdighetene og høydeskrekken.

Velkommen til Myrkdalen!

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

Bebyggelsen
Området består i hovedsak av fritidsbebyggelse, i tillegg til skisenter, hotell og andre næringer knyttet til drift av Myrkdalen Fjellandsby.

Bygningssakkyndig
Verdibbygg AS;

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Fritidsleilighet oppført i 2005.

Deler av konstruksjonen som ligger mot terreng eller er inntilfylte av massar, er oppført i betong. Bygget

er videre oppført i lett bindingsverk med trekledning på utvendige fasader.

Taket er utformet som saltak og er tekket med torv.

Det er montert beslag rundt vinduer og dører for å sikre overgangar mellom karm og veggliv. Vinduer med tolags isolerglass er monterte i vegglivet. Ytterdør og terrassedører har også tolags isolerglass.

Balkongen er bygget opp som et tradisjonelt bjelkelag i impregnert treverk. Bjelkelaget er forankret til veggliv og hviler på drager som er understøttet av søyler i front. Terrassebord er lagt med tilfredsstillende mellomrom for drenering av overflatevann.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom - Bad - 1.1.2 Overflate gulv
Avvik:
- Sprekk i flis ved slukrist.
- Silikonert dusjskinne på gulv hindrer lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner i rommet til å renne fritt mot sluk.
- Fallforholdene tilfredstiller ikke kravene som var aktuelle på oppføringspunktet.

Våtrom - Bad - 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Avvik:
- Skrueshull i vegg innenfor våtsone fra dusj og servant.
- Tettesjiktet er 20 år, og har en usikker gjenværende restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Andre Rom - 3.1 Andre rom
Avvik:

- Grunnmuren er isolert på innsiden. Innvendig isolering kan føre til at varm, fuktig inneluft kondenserer mot den kaldere murflaten bak isolasjonen. Dette øker risikoen for kondens og fuktoppsamling i overgangssonen mellom isolasjon og betong.
- Ifølge SINTEF Byggforsk (nyere retningslinjer) bør minimum 50 % av isolasjonen plasseres på utsiden av muren for å sikre tilfredsstillende temperatubalanse og redusere risikoen for kondens. I denne konstruksjonen er all isolasjon lagt på innsiden, noe som gjør at underetasjen blir regnet som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensproblematikk.
- Det er etablert grunnmursplast på utsiden av muren, noe som bidrar til å lede bort overflatevann og redusere fuktpåvirkning fra terrenget.

Vinduer og ytterdører - 4.1 Vinduer og ytterdører
Avvik:
- Vedlikeholdsmangel.
- Løse og skadet beslag.
- Sprukken og fuktig ved i stovevindu.

VVS - 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Avvik:
- Litt trykkslag i vanntilførsler er registrert ved tapping/stenging.
- Sanipex rør-i-rør system er ført helt frem til bereder.
- Litt rust i fordelerskap.

VVS - 6.3 Ventilasjon
Avvik:
- Antallet ventiler kan med fordel utvides.

Lovlighetsmangel:
- Dagslysflate: Ihht. NS 3600 skal rom for varig opphold ha minst 10% dagslysflate/vindusareal i

forhold til gulvets areal. Avvik er registrert. Soverom har mindre dagslysflate enn minstekravet i forskriften. Dette innebærer at rommene ikke oppfyller gjeldende krav til dagslys og derfor ikke kan regnes som rom for varig opphold etter dagens regelverk.
- Rekkverk: Det er registrert at håndrekke på vegg mangler i den innvendige trappen, noe som reduserer tryggheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Videre er rekkverket på terrassen målt til en høyde på ca. 91 cm. Dagens byggt tekniske krav stiller krav om minimum 100 cm. høyde på rekkverk, men dette var ikke gjeldende på oppføringstidspunktet. Rekkverket er bygget i samsvar med kravene som gjaldt i 2005, da minstehøyden var 90 cm.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2021.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Voss VVS
Beskrivelse: Bytte av varmtvannsbereder utført av Voss VVS. Bytte av baderomsmøbel utført av ufaglært/egeninnsats

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Det har vært en liten lekkasje rundt pipe. Dette skyldes en konstruksjonsfeil på alle pipene. Lekkasjen ble raskt midlertidig utbedret ved egeninnsats og det skal gjøres tiltak på alle pipene. Forventet utbedret høst 2025 eller vår 2026. Bygningen er del av sameiet og arbeidet vil bli dekket av oppsparte midler i sameiet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Vangen Elektriske AS (nå Bravida Voss), Mølster Installasjon AS
Beskrivelse: Vangen Elektriske installerte elbillader i 2023. Mølster Installasjon AS vil gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget før salg. Tre gulvtermostater er byttet ved egeninnsats. Blir kontrollert/montert av Mølster Installasjon før salg. Oppkobling av VV bereder og en stikkontakt vil også bli kontrollert/montert før salg.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: Vil bli utført kontroll av el-anlegg av Mølster Installasjon AS før salg.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Montert av Vangen Elektriske AS i 2023. Zaptec lader og nytt overspenningsvern.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Byggmeister Frode Nummedal
Beskrivelse: (Før vi overtok) Hentet fra egenerklæringsskjema fra forrige eier: Bygget på terrasse over biloppstillingsplass. Utført 2012 av Byggmeister Nummedal. Byggmeister Nummedal

har også støyisolert vegg i stue/kjøkken mot naboleilighet, dette ble utført i 2018. Skade på tak-utstikk vinteren 2017 utbedret som følge av reklamasjonssak.

Kommentar fra selger: Gresset/torv på taket har vært vurdert skiftet i fellesskap i sameiet for å redusere evt kostnader for den enkelte. Dette har ikke blitt gjennomført. Dette er kompensert med etterfylling av jord/torv i 2021 og 2025.

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder:
- Underetasje med entré, hall/gang, to soverom og bad, i tillegg til sportsbod med utvendig tilkomst.
- Hovedetasje med trapp, åpen stue- og kjøkkenløsning og soverom. Terrasse både i front og på baksiden.

Standard
Velkommen til Finnbutunet 48!

Når man kommer inn møter man en entré hvor man kan henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko under trappen. Videre inn har man mulighet for ytterligere oppbevaringsløsning for ski og utstyr.

Badet har fliser på gulv og vegg, og trepanel i himling. Overflatene er behagelige og tidløse. Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne, servantskap med benkeplate og speil over, varmtvannsbereder og opplegg for oppvaskmaskin.

I underetasjen finner man to av tre soverom. Det største soverommet er på 7,5 m² og har god plass til familiekøye, eksisterende garderobeskap og annen ønskelig møblering. Det andre soverommet har også fint plass til en familiekøye, så bare i underetasjen

så har man mulighet til minst seks soveplasser.

Opp trappen så kommer man til en åpen stue- og kjøkkenløsning med god takhøyde, lyse vegger og et lekkert parkettgulv. Her har man muligheter for å innrede med både sittegruppe og spisegruppe. Fra stuen kommer man ut på en romslig terrasse hvor man kan nyte solen store deler av dagen pga. dens plassering. Kjøkkenet har slette fronter, og er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt kjøkkenventilato. Fra kjøkkenet har man utgang til terrasse på baksiden hvor man kan plassere grill eller pizzaovn for å supplere kokken med utstyr.

Det tredje soverommet ligger i hovedetasjen og er på 6,6 m². Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsløsninger.

Utvendig bod ved inngangsparti som er ypperlig for lagring av ved, ski og diverse utstyr.

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

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger, med unntak av eventuelle småapparater.

Moderniseringer og påkostninger
2025:
• Etterfylling av jord og torv på tak i 2021 og 2025 for å opprettholde tilstanden.
• Terrassebord ble vasket og overflatebehandlet sommaren 2025, med MøreRoyal terrasseolje i grå farge.
• Installering av Høyax Titanium ECO bereder på 113 liter og 2,3 kW effekt. Berederen står plassert på bad. Samsvarserklæring foreligger.
• Montert tre gulvtermostater. Samsvarserklæring foreligger.
• Foretatt el-kontroll. Selger opplyser om at det var kun kosmetiske funn.

2023:
• Vangen Elektriske installerte elbillader.

2021:
• Etterfylling av jord og torv på tak i 2021 og 2025 for å opprettholde tilstanden.

2018:
• Støyisolert vegg mellom stue/kjøkken og naboleilighet.

2017:
• Skade på takutstikk vinteren 2017 ble utbetret gjennom reklamasjonssak.

2012:
• Terrasse over biloppstillingsplass ble bygget i 2012 av Byggmeister Nummedal

Parkering
Hver seksjon har en biloppstillingsplass på fellesareal. Parkering ved inngangsparti er i utgangspunktet

ikke tillatt, og skal benyttes til stopp for tilfeller som eksempelvis av- og pålessing. Parkering er regulert i seksjoneringens situasjonsplan og sameiets vedtekter, som begge ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
84257138

Radonmåling
Gul sone (moderat til lav) ift. radonmengder i grunn. Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling inne i konstruksjonen blir anbefalt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel

flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Energikarakter
D

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Energiattest er utarbeidet av forrige eier 07.12.2020. En energiattest er gyldig i 10 år.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 550 000

Kommunale avgifter
Kr 678

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer:
Gebyr brannforebygging kr. 678,-

Per nå er det privat vann- og avløpsanlegg i Myrkdalen. Det er planer om at VA-anlegg skal overtas av Voss herad. Når dette eventuelt blir gjennomført er per nå uvisst. De kommunale avgiftene vil øke når eiendommen er tilkoblet det offentlige VA-anlegget.

Eiendomsskatt
Kr 2 578

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 081 438

Formuesverdi primær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter
Eiendommen er tilknyttet Myrkdalen Renseanlegg. Megler har prøvd å få bekreftet avgift for renseanlegg for 2025 fra Myrkdalen Renseanlegg, men har ikke fått svar. Selger opplyser om at de har betalt kr. 9724,- fordelt på to terminer

Renovasjon leveres av BIR Voss Hardanger, og renovasjonsgebyr for 2025 er kr. 2367,83. Fra 01.01.2025 er det komt et eget påslag på faktura for renovasjon hva gjelder "kommunalt påslag etterdrift deponi" som utgjør kr. 156,25 per enhet per år.

Beløpet blir fordelt på to terminer (vår og høst).

Utover det som er nevnt under punktet «felleskostnader», "kommunale avgifter", "eiendomsskatt", "vannavgift", "velforening" og i dette punkt hva gjelder renovasjon og renseanlegg, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velavgift
Kr 5 950

Velforening
Pliktig medlemskap i Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag. Styreleder opplyser om at budsjett for 2026 ikke er behandlet, men at det trolig ikke bli store endringer. Årsregnskap, protokoll og vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse dokumentene.

Vannavgift
Kr 2 063

Vannavgift år
2024

Info vannavgift
Eiendommen er tilknyttet Myrkdalen Vassverk. Vannavgift for 2025 er ikke beregnet og fakturert enda - dette skjer i november/desember. Eierskifte vil bli meldt videre til vannverket.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

66/1585

Felleskostnader inkluderer

Regnskap, forsikring og eventuelt felles vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 694

Andel fellesformue

Kr 21 648

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Finnbutunet Sameige

Organisasjonsnummer

991 865 306

Om sameiet

Sameiet består av 22 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 30.12.2005. Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Voss Fjellandsby i Voss herad til beste for deltakerne i

henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, sameievedtekter, vedtekter velforeningen Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA, forretningsføreravtale, vedtak fattet på sameiermøtet og årsmøte velforeningen Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA m.m.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets årsregnskap for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter kr. 314 700,-
Driftskostnader kr. 135 297,-
Positivt årsresultat kr. 187 842,-.

Sameiets balanseregnskap viser disponible midler på bankkonto kr. 488 189,-.

Styreleder opplyser om to kjente saker i sameiet:
1. Problemer med lekkasje rundt piper (gjelder 14 av enhetene, der noen allerede er reparert). Dette er planlagt (årsmøtevedtak) utbedret permanent av blikkenslager, men pga. kapasitet så ser det ut til at dette ikke blir gjennomført før til våren.
2. Terrasseoverbygg i nedre rekke har en konstruksjonsfeil. Ett er utbedret, og to til må utbedres snarlig.

Dette vil naturligvis medføre kostnader for sameiet, som vil bli fordelt etter eierbrøk.
Det har de siste årene blitt betalt inn til bufferkonto for fremtidig vedlikehold etc. Med det så var det bankinnskudd + fordringer på litt over 500.000,- ved årsskiftet.
Innbetaling på kr. 200 000,- fordelt på sameierne for 2025 ble fakturert tidligere i år.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i følge opplysninger fra styret og forretningsfører.

Forretningsfører

Forretningsfører

Økonomihuset AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 276, bruksnummer 141, seksjonsnummer 19 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/276/141/19:
08.08.2002 - Dokumentnr: 1522 - Rettighet
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellandsby AS
Org.nr: 980 392 732
LEIEAVTALE
UTBYGGINGSAVTALE
mellom Voss Utvikling AS org.nr. 980 392 732 som utbygger og
Bygardslia Grunneigarlag BA om utbygging av Voss Fjellandsby - Myrkdalen på ei rekkje vilkår:
Grunneigarar og utbyggars retter og plikter.
Bortfeste og salg av tomter.
Etablering av heisselskap.
Avtalen kan overdragast.
bestemmelser om prisar og pantsetting.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2005 - Dokumentnr: 1426 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i felles hytteeigarlag med solidarisk
ansvar for drift og vedlikehald av veg, vatn m.m.
Voss Fjellandsby AS har pantesikkerheit for vederlag inntil
3 X årsavgift begrensa opptil 1 G
Pr. etter 80% av takst.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2009 - Dokumentnr: 884387 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellandsby AS
Org.nr: 980 392 732
Ved offentlig utleie er eier forpliktet til å benytte rettighetshavers bookingsystem

28.10.2025 - Dokumentnr: 1300150 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Voss AS
Org.nr: 929 656 075
Elektronisk innsendt

23.03.2005 - Dokumentnr: 517 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:276 Bnr:19
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:276 Bnr:141

15.12.2005 - Dokumentnr: 2844 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:276 Bnr:141
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:276 Bnr:163

15.12.2005 - Dokumentnr: 2845 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:276 Bnr:141
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:276 Bnr:164

30.12.2005 - Dokumentnr: 3044 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1585

01.01.2020 - Dokumentnr: 1743787 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:276 Bnr:141

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg - utleieboliger datert 28.04.2005. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget/leiligheten. Dette ble oppdaget i forbindelse med salget, og det ble da satt i gang arbeid med å få dette på plass. Voss herad sin byggesaksavdeling bekrefter at det er en enkel prosess å gjennomføre, og at ansvarlig søker (Bruket Arkitektur) må sende inn nødvendig dokumentasjon. Ansvarlig søker er informert. Voss herad bekrefter videre at det ikke vil være noe problem å få ferdigattest.

Deler av terrasse i front ble bygget på etter byggeår. Dette gjelder for sameiet, og ikke bare denne seksjonen. Det foreligger tegninger av dette, men de er ikke datert. Megler har ikke mottatt søknad, løyver o.l. rundt dette. Megler har mottatt innvendige plantegninger som stemmer overens med dagens bruk, med unntak av terrassen på utsiden, som nevnt over.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei tilhørende Myrkdalen Fjellandsby.
Eiendommen er tilkoblet Myrkdalen Vassverk (privat vannverk).
Eiendommen er tilkoblet Myrkdalen Renseanlegg (privat renseanlegg for avløp).

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan Voss Fjellandsby, del av B1.A, utbyggingsplan (plan-ID 123504016). Planen er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan og regulerer et delareal på 5 651 kvm til fritidsbebyggelse.. 21.10.2004

Følger Kommunedelplan for Myrkdalen, ikrafttredelse 10.02.2010. Et delareal på 5 653 kvm er i planen avsatt til fritidsbebyggelse med områdenavn F2.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H910, som innebærer at gjeldende reguleringsplan videreføres. I tillegg ligger eiendommen i en aktsomhetssone for snøskred, hvor det stilles krav om utredning av reell skredfare ved nye tiltak.

Myrkdalen er under stadig utvikling, og man må regne med nye bygg i fremtiden også. Dette vil naturligvis også medføre noe anleggsvirksomhet i området, som igjen forårsaker støy og annen forurensning.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter, vedtekter og bestemmelser fra hytteeierlaget, reguleringsbestemmelser m.m.

Man er pliktig til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved offentlig utleie. Mer informasjon rundt dette får man på Myrkdalen Fjellandsby sine hjemmesider, eller ved å kontakte dem direkte.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger
113 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

115 100 (Omkostninger totalt)
126 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
128 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 665 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 676 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 678 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 500 Kommunale opplysninger
- 22 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 115 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristina Ringheim
Eiendomsmegler | Fagansvarlig

kristina.ringheim@aktiv.no
Tlf: 986 03 164

Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

01.01.2026

Leilegheit i sameiga
Finnbutunet 48
5713 Vossestrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 05/11/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsleilegheit oppført i 2005.
Deler av konstruksjonen som ligg mot terreng eller er inntilfylte av massar, er oppført i betong. Vidare er bygget oppført i lett bindingsverk med trekledning på utvendige fasadar. Vindaugr med tolags isolerglass er monterte i vegglivet. Det er nytta beslag som sikrar overgang mellom karm og veggliv mot inntrenging av vatn. Taket er utforma som saltak og er tekt med torv.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.
Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.
Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgd for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllast fullt ut.

Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, vedlikehaldsbehov og enkelte forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:
Bustaden har varmekablar i golv på bad, gang og i entre. Det er vedomn i stova, samt panelomnar på soveromma.

Vedomn:
Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Skorstein og pipeløp er ikkje vurderte i denne rapporten. Vidare kontroll og tilsyn må utførast av kvalifisert fagperson, til dømes feiervesenet eller sertifisert kontrollør.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar av 1. etasje syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning. Planteikning av underetasjen manglar, og faktisk plan er difor ikkje kontrollert opp mot godkjendt planteikning for denne etasjen.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett på golv og trepanel på vegg- og himlingsareal. Flislagt golv i entre. Badet har fliser på golv og vegg.
Bod er u-innreia.
Overflatene framstår som heile og fine med normale bruks- og slitasjemerker.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	28	3	0	3	28	3
1. etasje	39	0	0	24	39	0
SUM BYGNING	67	3	0	27	67	3
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgð er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

- Underetasje: Takhøgð er målt til 2,26 meter.
- To soverom på 7,5 og 6,6 m².
 - Bad: 4 m².
 - Entre: 2,4 m².
 - Hall/gang: 6,1 m².

1. etasje: Takhøgð er målt til 2,27 meter. Skråhimling i stova har takhøgde frå 2,27 - 3,28 meter.
- Soverom: 6,6 m².
 - Stova/kjøkken: 28,2.
 - Tropp: 3,6 m².

BRA-e:

- Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
- Bod med utvendig tilkomst: 3 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

- Terrasse- og ballkongareal:
- Overbygd inngangsparti: 2,9 m². Overflate: Betong.
 - Overbygd terrasse mot nordvest: 8,6 m².
 - Balkong mot søraust: 15,8 m². 4,5 m². av arealet er overbygd med tak.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

GOLV/ETASJESKILJE:

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueingane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:

Følgjande opplysningar er henta frå seljar si egenerklæring:

Det har vore registrert ei mindre lekkasje rundt pipa, som skuldast ein konstruksjonsfeil som gjeld fleire pipar i bygningskomplekset. Skaden vart mellombels utbetra ved eigeninnsats, og sameiget planlegg permanent utbetring hausten 2025 eller våren 2026. Tiltaket skal finansierast av oppsparte midlar i sameiget.

Vangen Elektriske installerte elbilladar i 2023. Mølster Installasjon AS skal kontrollere det elektriske anlegget før sal, inkludert oppkopling av varmtvass tank, stikkontakt og tre golvtermostatar som er bytte ved eigeninnsats.

Frå tidlegare eigar går det fram at terrasse over biloppstillingsplass vart bygd i 2012 av Byggmeister Nummedal, som òg støyisolerte vegg mellom stove/kjøken og naboileigheit i 2018. Skade på takutstikk vinteren 2017 vart utbetra gjennom reklamasjonssak.

Torvtaket har vore vurdert utskifta i sameiget, men i staden er det utført etterfylling av jord og torv i 2021 og 2025 for å oppretthalde tilstanden.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Åsmund Lund Isaksen og elektrikker som utførte EL-kontroll.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](#)

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

05/11/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 11.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Trepanel i himling.
Ventilasjon: Avtrekk er plassert i himling og tilknytt balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som hindrar undertrykk og sikrar effektiv uttørking av vassdamp.

Overflatene er som venta ift. alder.

Merknader:
- Sprekker i fug. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

TG 21.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97).
TEK 97 opnar for ei løysing ved oppbygging av fall i våtrom:
Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje satt spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Det vil sei at flate parti og motfall ikkje er akseptert.

Måleresultat:
- 1:100 lokaltfall i området rundt sluk.
- Golvet utanfor dusjsona har svakt fall med enkelte flate parti.
- Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 5,5 cm høgdeforskjel.

Avvik:
- Sprekk i flis ved slukrist.
- Silikonert dusjskinne på golv hindrar lekkasjevatn frå andre vassinstallasjonar i rommet til å renna fritt mot sluk.
- Fallforholda tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringspunktet.

Det er registrert sprekk i flis ved slukrist, noko som kan indikere lokal rørsle eller punktbelastning i underlaget. Vidare er det observert at silikonert dusjskinne på golvet hindrar lekkasjevatn frå andre vassinstallasjonar i rommet i å renna fritt mot sluk. Dette er ikkje i samsvar med forskriftskrava.
Fallforholda tilfredsstiller ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Avviket aukar risikoen for at vatn frå vassinstallasjonar utanfor dusjsona ikkje vert leia effektivt mot sluk, noko som over tid kan føre til oppfukting av konstruksjonar og skadar i tilstøytande bygningsdelar.

Konsekvens:
Mangelfullt fall og hindring for at lekkasjevatn vert leia fritt mot sluk kan føre til vassansamlingar på golv og auka risiko for lekkasje til andre bygningsdeler og rom.

Merknader:

TG 21.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2005.
Membrantype: Smøremembran under/bak flis.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (gang). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida.
Jamnleg kontroll vert anbefalt.

©mstr.no

9/17

www.bmtf.no

- Merknader:** Avvik:
- Skruehull i vegg innanfor våtsona frå dusj og servant.
 - Tettesjiktet er 20 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Det er registrert skruehull i vegg innanfor våtsona frå dusj og servant. Slike gjennomføringar punkterer tettesjiktet og kan over tid føre til fuktopptak i konstruksjonar bak flis.

Vidare er tettesjiktet frå 2005, og har passert 20 år. Ifølgje SINTEF Byggforsk er forventa levetid for smøremembran normalt mellom 20 og 25 år, avhengig av utføring, belastning og vedlikehald. Det er derfor usikker gjenværande restlevetid for membranen, og auka risiko for lekkasjar over tid.

Konsekvens:
Svekk tettesjikt grunna alder og lokale gjennomføringar i våtsona medfører forhøga risiko for lekkasjar til underliggjande eller tilstøytande konstruksjonar. Skjulte fuktskadar kan oppstå utan at dette vert oppdaga tidleg.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har slette frontar. Stålvask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Det er installert kjøkkenventilator som fører matos og fukt ut til friluft. Det er integrerte kvitevarer, med unntak av kjøleskap og oppvaskmaskin. På vegg er det montert Kitchen Wall-plater som gir ei robust og lettstelt overflate.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.
Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2005.

Merknader:
Det er registrert normale bruksmerker på innreinga. Det er lett misfarging i silikonfuge ved benkeplate, og eit mindre holrom mellom benkeplate og vask. Desse forholda er av estetisk karakter og har ikkje betydning for funksjon, men bør følgjast opp med enkelt vedlikehald for å unngå at vatn trengjer inn i overgangen mellom vask og benkeplate.

Merknader: Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Sidan det elektriske anlegget på kjøkkenet skriv seg frå eldre tid, vert dette ikkje vurdert som eit avvik.
Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010, gjeldande for nye elektriske anlegg frå og med 1. juli 2011. Etter DSB og NEK 400:2018 er komfyrvakt påkravd ved nye installasjonar, og DSB tilrår på generelt grunnlag ettermontering også i eldre kjøkken som eit effektivt tryggleikstiltak mot brann.

Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Krav om automatisk lekkasjestoppar vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert. Manglande lekkasjesikring vert difor ikkje vurdert som eit avvik, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige i kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fuktskadar i golv og underliggjande konstruksjonar.

Installering av både komfyrvakt og lekkasjestoppar kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som enkle, kostnadseffektive tryggleikstiltak med høg nytteverdi.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

ROM UNDER TERRENG:
Store deler av grunnmuren er innvendig tildekka av andre overflater enn betong, noko som gjer det umogleg å utføre full visuell kontroll for eventuelle sprekkar, setningar eller jordtrykksskadar. Vurderinga er basert på synlege overflater, og avvik utover det som er nemnt kan ikkje utelukkast.

Overflatene framstår som forventa i høve til alder, men manglande direkte inspeksjon inneber visse usikkerheitsmoment. Eventuelle sprekkdanningar eller setningar kan gå ubemerkta, noko som over tid kan føre til strukturelle utfordringar.

Merknader: Hullboring: Det er utført holtakingsprøve i nedre del av veggen i gangen. Holet er tildekka med forblendingslokk som enkelt kan fjernast for framtidige kontrollar. Det vart ikkje registrert fuktutslag ved måling på befaringsdagen. Undersøkinga omfattar berre eit avgrensa område, og avvik kan førekoma i delar av konstruksjonen som ikkje er kontrollert. Vidare oppfølging kan vere nødvendig for å avdekke eventuelle fuktskadar som ikkje var synlege ved denne enkeltstående prøven.

Avvik og vurdering:
Grunnmuren er isolert på innsida. Innvendig isolering kan føre til at varm, fuktig inneluft kondenserer mot den kaldare murflata bak isolasjonen. Dette aukar risikoen for kondens og fuktoppsamling i overgangssona mellom isolasjon og betong.

Ifølgje SINTEF Byggforsk (nyare retningslinjer) bør minimum 50 % av isolasjonen plasserast på utsida av muren for å sikre tilfredsstillande temperaturbalanse og redusere risikoen for kondens. I denne konstruksjonen er all isolasjon lagt på innsida, noko som gjer at underetasjen vert rekna som ein risikokonstruksjon med omsyn til kondensproblematikk.

Det er etablert grunnmursplast på utsida av muren, noko som bidreg til å leie bort overflatevatn og redusere fuktpåverknad frå terrenget.

Konsekvens:
Kondens bak innvendig isolasjon kan over tid føre til fuktoppsamling, muggvekst og skadar på tilstøytande material. Skrått terreng inn mot grunnmur kan forsterke dette ved at overflatevatn i periodar vert ståande mot muren og aukar fuktbelastninga. Regelmessig kontroll av innvendige overflater og sikring av tilstrekkeleg fall frå vegg vert tilrådd.

Tilstandsgrad:
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av innvendig isolert grunnmur med risiko for kondensdanning, samt terreng som skrår inn mot muren og kan medføre auka fuktbelastning.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger: To-lags isolerglass. Ventil i karm.
Terrassedører: To-lags isolerglass.
Ytterdør: To-lags isolerglass.

Dørene er overbygde med tak, og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar.
Det er montert beslag rundt vindauge og dører for å sikre overgangar mellom karm og veggliv. Slike beslag reduserer risikoen for vassinntrenging i overgangen mellom bygningsdelane og bidreg til å forlenge levetida for både karmar og tilstøytande trekledning.
Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.
Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert nevneverdige avvik.
For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering.

Avvik:
- Vedlikeholdsmangel.
- Lause og skada beslag.
- Sprukken og fuktig ved i stovevindauga.

Det er registrert enkelte vedlikeholdsmanglar, sam malingsøl på terrassedør ved kjøken. Nokre beslag er lause og bør forankrast betre mot list/karm.
Vidare ligg vindauget i gavlveggen i stova meir utsett til enn dei andre vindaugene, og det er registrert sprekker og avskalla overflatebehandling i karm. Dette indikerer at vindauget er meir påverka av vår enn dei øvrige vindaugene, og overflatebehandlinga bør fornyast for å hindre vidare nedbryting av treverket.
Desse forholda er hovudsakleg av vedlikehaldsmessig karakter og har førebels ikkje funksjonell betydning, men manglande oppfølging kan over tid føre til redusert beskytting av karmar og beslag mot fukt og vêrslitasje.

Manglande vedlikehald og lause beslag kan medføre fuktopptak i karmar og tilgrensande trekonstruksjonar dersom vatn trengjer inn i overgangane. Sprekkar og avflassing i overflatebehandling kan over tid føre til oppfukting og råteutvikling dersom tiltak ikkje vert utført.

Merknader:



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppbygd som eit tradisjonelt bjelkelag i impregnert treverk. Bjelkelaget er forankra til veggliv og kviler på dragar som er understøtta av søyler i front. Terrassebord er lagt med tilfredsstillande mellomrom for drenering av overflatevatn.

Konstruksjonen framstår som stabil, utan synlege teikn til deformasjon eller setningar. Terrassen verkar funksjonell og i tilfredsstillande teknisk stand sett i høve til alder og bruk.

Det er opplyst frå heimelshavar at terrassebord vart vaska og overflatebehandla sommaren 2025, med MøreRoyal terrasseolje i grå farge. Overflatebehandlinga bidreg til betre beskytting mot fukt og forlenga levetid på treverket. På delar av terrassen som ligg utan tak er det naturleg noko patinering av fargen som følgje av vêrpåverknad. Det er observert enkelte terrassebord med sprekkdanning. Desse bør skiftast ut ved høve for å oppretthalde tryggleik og estetisk kvalitet.

REKKVERK:

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggjande terreng eller plan skal sikrast med rekkverk. Rekkverket på balkongen er målt til ei høgde på om lag 91 cm. Dagens byggt tekniske krav stiller krav om minimum 100 cm høgde, men dette var ikkje gjeldande ved oppføringstidspunktet. Rekkverket er bygd i samsvar med krava som gjaldt i 2005, då minstehøgda var 90 cm.

Sjølv om rekkverket ikkje tilfredsstiller dagens krav til høgde, har avviket ikkje tilbakeverkande kraft. Det skal likevel opplysast om forholdet ved eigarskifte, jf. takstforskrifta. Redusert høgde kan auke risikoen for fall og personskeadar, men vurderast å vere innanfor akseptabel tryggleik etter oppføringstidspunktet.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vassrør: Vatn vert fordelt til vassinstallasjonane via Sanipex rør-i-rør-system. Fordelarskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatn til badegolv med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak og stoppekran er plassert på badet. Stoppekran vart funksjonstesta og fungerte som føresett på befaringsdagen.

Avløp: Avløpsanlegget er utført med rør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastmateriale vil kunne utvide og trekke seg saman ved temperatursvingingar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar. Det vert derfor tilrådd jamnleg kontroll og ettersnøring av vasslåsar. Dette inngår som del av normalt vedlikehald. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak slik det skal.

Merknader: Store deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår.

Avvik:

- Litt trykkslag i vasstilførslar er registrert ved tapping/stenging.
- Sanipex rør i rør system er ført heilt fram til beredar.
- Litt rust i fordelerskap.

Det vart registrert lett trykkslag i vasstilførslar ved tapping og stenging. Sanipex rør-i-rør-systemet er ført heilt fram til varmtvassberedar. På grunn av høg temperatur i området kring beredaren er det anbefalt at første meteren frå beredaren vert utført med meir varmetålande materiale. Vidare er det observert noko rust i fordelarskapet, truleg som følgje av tidlegare lekkasje eller kondens. Tilstanden bør følgjast opp for å sikre at vidare korrosjon ikkje utviklar seg.

Desse forholda vurderast som moderate avvik som ikkje påverkar funksjonen til anlegget på befaringsdagen, men som bør følgjast opp for å førebyggje lekkasjar og korrosjon over tid.

Konsekvens:

Trykkslag og varmeteknisk uheldig røyrføring kan over tid føre til auka belastning på koplingar og redusert levetid for rørsystemet. Rust i fordelarskap kan tyde på tidlegare fuktpåverknad og bør overvåkast for å hindre vidare korrosjon.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Høyax Titanium ECO bereder på 113 liter og 2,3 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Beredaren har fast straumtilkopling. Installasjonsår: 2025.

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

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leilegheita er utstyrt med naturleg balansert ventilasjon. Periodisk avtrekk frå bad og kjøkkenventilator skapar undertrykk, og ny frisk luft kjem inn via ventilar integrert i vindauger. Løysinga gir grunnleggjande luftutskifting, men er avhengig av at ventilar vert haldne opne og reingjorde for å fungere tilfredsstillande. Innerdører er monterte med flate dørtersklar, for at luft skal kunna vandra fritt mellom rom, sjølv når innerdørene er lukka.

Ventilasjonen fungerer etter føremålet, men systemet er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette gjer det vanskelegare å oppnå jamn luftkvalitet og reduserer effektiviteten på luftutskiftinga mellom rom.

Avvik:

- Antallet ventilar kan med fordel utvidast.

Det er registrert avgrensa tal på ventilar i opphaldsromma, og antalet kan med fordel utvidast for å betre luftutskifting og jamnare inn klima. Naturleg ventilasjon krev regelmessig tilsyn og reingjering for å sikre tilstrekkeleg funksjon, særleg ved periodar med lite vind eller låg temperaturdifferanse mellom ute- og inn klima.

Konsekvens:

Manglande ventilasjon kan føre til dårleg luftkvalitet, kondens på glasflater og auka fuktinnhald i innelufta. Over tid kan dette gje opphoping av fukt, muggvekst og redusert komfort, samt auka energibruk ved mekaniske avtrekk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av avgrensa ventilasjonskapasitet og behov for fleire ventilar for å tilfredsstille dagens anbefalingar for luftutskifting.

Merknader:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er registrert sprekk i flis ved slukrist, noko som kan indikere lokal rørsle eller punktbelastning i underlaget. Vidare er det observert at silikonert dusjskinne på golvet hindrar lekkasjevatn frå andre vassinstallasjonar i rommet i å renna fritt mot sluk. Dette er ikkje i samsvar med forskriftskrava. Fallforholda tilfredsstiller ikkje krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet. Avviket aukar risikoen for at vatn frå vassinstallasjonar utanfor dusjsona ikkje vert leia effektivt mot sluk, noko som over tid kan føre til oppfukting av konstruksjonar og skadar i tilstøytande bygningsdelar.

Konsekvens:
Mangelfullt fall og hindring for at lekkasjevatn vert leia fritt mot sluk kan føre til vassansamlingar på golv og auka risiko for lekkasje til andre bygningsdelar og rom.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er registrert skruerhull i vegg innanfor våtsona frå dusj og servant. Slike gjennomføringar punkterer tettesjiktet og kan over tid føre til fuktopptak i konstruksjonar bak flis.

Vidare er tettesjiktet frå 2005, og har passert 20 år. Ifølgje SINTEF Byggforsk er forventa levetid for smøremembran normalt mellom 20 og 25 år, avhengig av utføring, belastning og vedlikehald. Det er derfor usikker gjenværande restlevetid for membranen, og auka risiko for lekkasjar over tid.

Konsekvens:
Svekka tettesjikt grunna alder og lokale gjennomføringar i våtsona medfører forhøga risiko for lekkasjar til underliggjande eller tilstøytande konstruksjonar. Skjulte fuktskadar kan oppstå utan at dette vert oppdaga tidleg.

3.1 Andre rom

Grunnmuren er isolert på innsida. Innvendig isolering kan føre til at varm, fuktig inneluft kondenserer mot den kaldare murflata bak isolasjonen. Dette aukar risikoen for kondens og fuktoppsamling i overgangssona mellom isolasjon og betong.

Ifølgje SINTEF Byggforsk (nyare retningslinjer) bør minimum 50 % av isolasjonen plasserast på utsida av muren for å sikre tilfredsstillande temperaturløysing og redusere risikoen for kondens. I denne konstruksjonen er all isolasjon lagt på innsida, noko som gjer at underetasjen vert rekna som ein risikokonstruksjon med omsyn til kondensproblematikk.

Det er etablert grunnmursplast på utsida av muren, noko som bidreg til å leie bort overflatevatn og redusere fuktpåverknad frå terrenget.

Konsekvens:
Kondens bak innvendig isolasjon kan over tid føre til fuktoppsamling, muggvekst og skadar på tilstøytande material. Skrått terreng inn mot grunnmur kan forsterke dette ved at overflatevatn i periodar vert ståande mot muren og aukar fuktbelastninga. Regelmessig kontroll av innvendige overflater og sikring av tilstrekkeleg fall frå vegg vert tilrådd.

Tilstandsgrad:
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av innvendig isolert grunnmur med risiko for kondensdanning, samt terreng som skrå inn mot muren og kan medføre auka fuktbelastning.

4.1 Vinduer og ytterdører

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Det er registrert enkelte vedlikehaldsmanglar, sam malingsøl på terrassedør ved kjøken. Nokre beslag er lause og bør forankrast betre mot list/karm. Vidare ligg vindaug i gavlveggen i stova meir utsett til enn dei andre vindaugene, og det er registrert sprekkar og avskalla overflatebehandling i karm. Dette indikerer at vindaug er meir påverka av vær enn dei øvrige vindaugene, og overflatebehandlinga bør fornyast for å hindre vidare nedbryting av treverket.

Desse forholda er hovudsakleg av vedlikehaldsmessig karakter og har førebels ikkje funksjonell betydning, men manglande oppfølging kan over tid føre til redusert beskytting av karmar og beslag mot fukt og vørslitasje.

Konsekvens:
Manglande vedlikehald og lause beslag kan medføre fuktopptak i karmar og tilgrensande trekonstruksjonar dersom vatn trengjer inn i overgangane. Sprekkar og avflassing i overflatebehandling kan over tid føre til oppfukting og råteutvikling dersom tiltak ikkje vert utført.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det vart registrert lett trykkslag i vassstilførsalar ved tapping og stenging. Sanipex røyr-i-røyr-systemet er ført heilt fram til varmtvassberedar. På grunn av høg temperatur i området kring beredaren er det anbefalt at første meteren frå beredaren vert utført med meir varmetålande materiale. Vidare er det observert noko rust i fordelarskapet, truleg som følge av tidlegare lekkasje eller kondens. Tilstanden bør følgjast opp for å sikre at vidare korrosjon ikkje utviklar seg.

Desse forholda vurderast som moderate avvik som ikkje påverkar funksjonen til anlegget på befaringsdagen, men som bør følgjast opp for å førebyggje lekkasjar og korrosjon over tid.

Konsekvens:
Trykkslag og varmeteknisk uheldig røyrføring kan over tid føre til auka belastning på koplingar og redusert levetid for røyrsystemet. Rust i fordelarskap kan tyde på tidlegare fuktpåverknad og bør overvåkast for å hindre vidare korrosjon.

6.3 Ventilasjon

Det er registrert avgrensa tal på ventilar i opphaldsromma, og antalet kan med fordel utvidast for å betre luftutskifting og jamnare inneklima. Naturleg ventilasjon krev regelmessig tilsyn og reingjering for å sikre tilstrekkeleg funksjon, særleg ved periodar med lite vind eller låg temperaturdifferanse mellom ute- og inneklima.

Konsekvens:
Manglande ventilasjon kan føre til dårleg luftkvalitet, kondens på glasflater og auka fuktinnhald i innelufta. Over tid kan dette gje opphoping av fukt, muggvekst og redusert komfort, samt auka energibruk ved mekaniske avtrekk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av avgrensa ventilasjonskapasitet og behov for fleire ventilar for å tilfredsstille dagens anbefalingar for luftutskifting.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250083

Selger 1 navn

Monica Lund Isaksen

Selger 2 navn

Åsmund Isaksen

Gateadresse

Finnbutnet 48

Poststed

VOSSESTRAND

Postnr

5713

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av varmtvannsbereider utført av Voss VVS. Bytte av baderomsmøbel utført av ufaglært/egeninnsats

Arbeid utført av

Voss VVS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært en liten lekkasje rundt pipe. Dette skyldes en konstruksjonsfeil på alle pipene. Lekkasjen ble raskt midlertidig utbedret ved egeninnsats og det skal gjøres tiltak på alle pipene. Forventet utbedret høst 2025 eller vår 2026. Bygningen er del av sameiet og arbeidet vil bli dekket av oppsparte midler i sameiet.

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vangen Elektriske installerte elbillader i 2023. Mølster Installasjon AS vil gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget før salg. Tre gulvtermostater er byttet ved egeninnsats. Blir kontrollert/montert av Mølster Installasjon før salg. Oppkobling av VV bereider og en stikkontakt vil også bli kontrollert/montert før salg.

Arbeid utført av

Vangen Elektriske AS (nå Bravida Voss), Mølster Installasjon AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vil bli utført kontroll av el-anlegg av Mølster Installasjon AS før salg.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av Vangen Elektriske AS i 2023. Zaptec lader og nytt overspenningsvern.

14

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MLI, ÅI

Document reference: 1507250083

54

55

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Lund Isaksen	226b9f9c97f1702134449f b41c76775651022572	29.10.2025 18:55:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsmund Lund Isaksen	9ae1aaa8416ea87c58694 5176c9f639fc47703dc	29.10.2025 18:54:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250083

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse	Finnbutunet 48
Postnr	5713
Sted	VOSSESTRAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	276
Bnr.	141
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	24164942
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1207687
Dato	07.12.2020

Innmeldt av	Cato Winterthun
-------------	-----------------



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

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

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

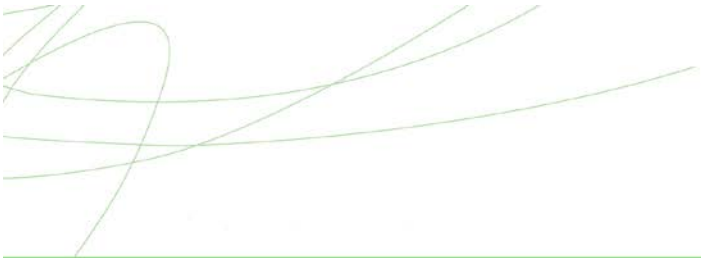
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

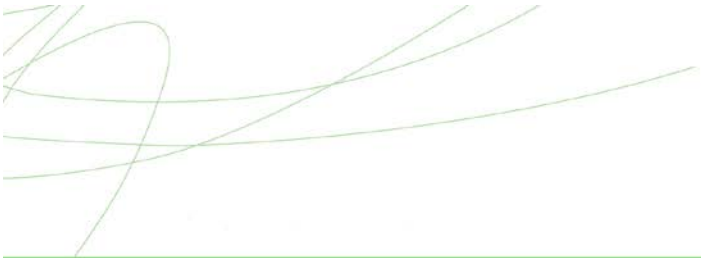
Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



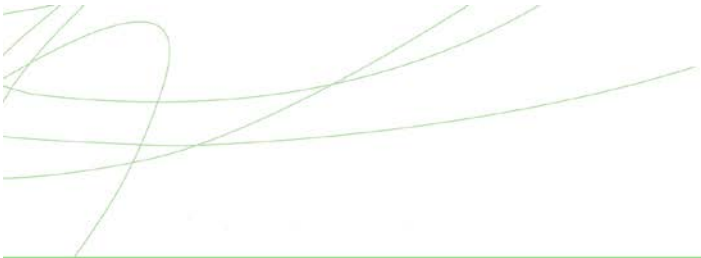
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Finnbutunet 48
Postnr/Sted: 5713 VOSSESTRAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 07.12.2020 12:47:53
Energimerkenummer: A2020-1207687
Ansvarlig for energiattesten: Cato Winterthun
Energimerking er utført av: Cato Winterthun

Gnr: 276
Bnr: 141
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr: 24164942

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.



Nabolagsprofil

Finnbutunet 48

Høyde over havet

472 m



Offentlig transport

✈	Bergen Flesland	2 t 4 min 🚗
🚆	Kløve stasjon Linje R40	28 min 🚗 29.6 km
🚆	Myrkdalen Fjellandsby Linje 810, 970	6 min 🚶 0.5 km
🚆	Vossestrand hotel Linje 810, 970	9 min 🚶 0.9 km

Avstand til byer

Bergen	2 t 🚗
--------	-------

Ladepunkt for el-bil

🚗⚡	Myrkdalen Fjellandsby	6 min 🚶
🚗⚡	Myrkdalen Hotel AS	6 min 🚶

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Myrkdalen
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 9



Aktiviteter

Myrkdalen Hestesenter	2 min 🚗
-----------------------	---------

Sport

⚽ Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv... Sandvolleyball	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Myrkdalen skule Aktivitetshall	6 min 🚗 4 km
🏊 MOVA Myrkdalen	9 min 🚶

Dagligvare

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	11 min 🚗 10 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	18 min 🚗 19.5 km

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

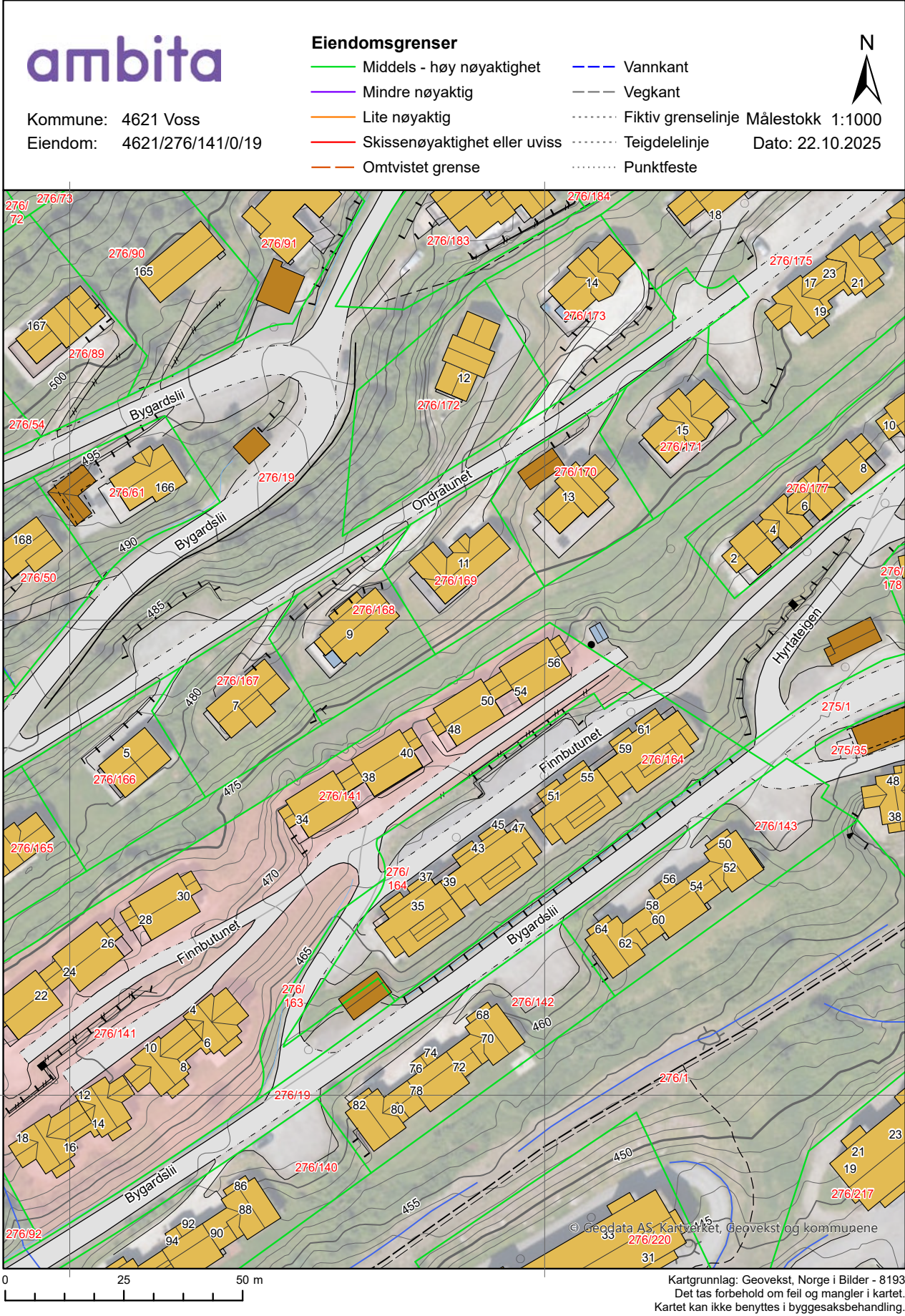
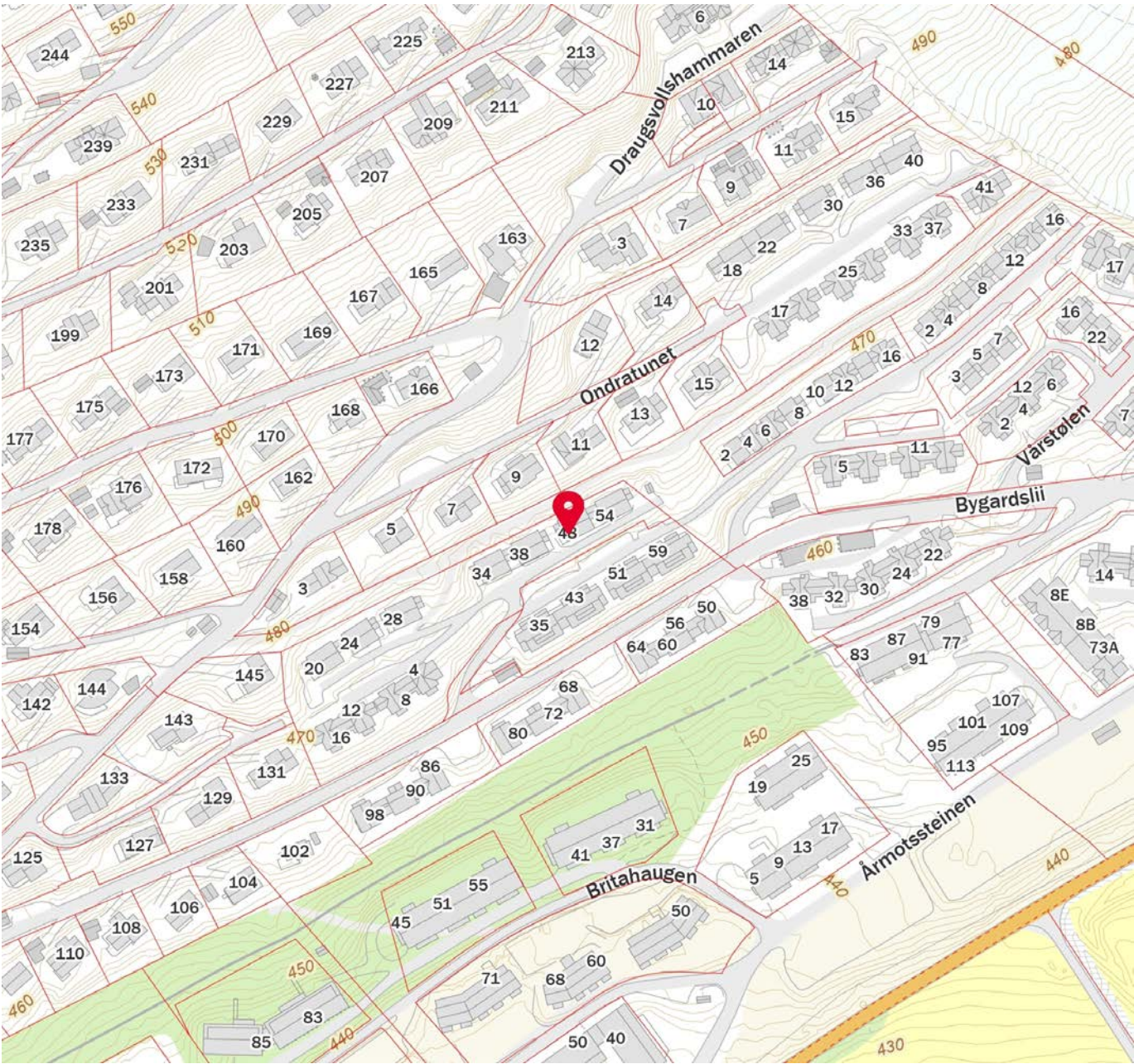
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



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



OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER



Spesifikk del

Selskap:
Adresse: Finnbutunet 48
Oppdr.nr: 1507250083

Andelsinformasjon

Seksjonsnummer 19

Hjemmelshaver: Monica Lund Isaksen Fødselsdato: 170580
Åsmund Isaksen 030380

Heftelser:

Felleskostnader/gjeld/formue

Felleskostnader per år: 8320 Utestående: 0 06.11.2025

Felleskostnader inkluderer:
Regnskap, forsikring og eventuelt felles vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:

Renteutgifter	Kr	<u></u>
Avdrag	Kr	<u></u>
Driftsutgifter	Kr	<u></u>

Er det inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader? Nei

Andel fellesgjeld	Kr	<u></u>	pr. 31.12.2024
Andel formue	Kr	<u>21648</u>	pr. 31.12.2024
Andel fradr.berettigede utgifter	Kr	<u>0</u>	pr. 31.12.2024



Generell del

Felles informasjon om selskapet

Långiver/ Lånenummer:

Lånets totale saldo: pr 00.01.1900

Lånetype Antall terminer årlig:

Årlig rentesats: pr

Dato siste termin:

Er evt. fellesobligasjon tinglyst?

Forsikret i : Gjensidige Polisenummer: 84257138

Andre opplysninger

Evt. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld?

Evt. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifbm. byggearbeider el.:

Praktiseres det individuell nedbetaling av fellesgjeld?	<u>Nei</u>
Praktiseres det forkjøpsrett?	<u>Nei</u>
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	<u></u>
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	<u>Ja</u>
Er dyrehold tillatt?	<u>Nei</u>



Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr	<u>6570</u>
Utløsning av forskjøpsrett	Kr	<u>3285</u>
Innhenting av opplysninger	Kr	<u>3285</u>
Pantenotering	Kr	<u></u>

Alle priser er inklusive MVA.

Faktura på gebyr utstedes av Økonomihuset AS og sendes på epost til megler.

Styrelederens kontaktinfo

Navn	<u>Erik Norheim</u>
Adresse	<u>Finnbutunet 30</u>
Telefon	<u>91 77 97 81</u>
E-post	<u>finnbutunet@gmail.com / eriknorheim1@gmail.com</u>

Dato/Sted : 10.03.2021 00:59
06.11.2025 00:00 /Bergen

VEDTEKTER

for
EIERSEKSJONSSAMEIET
FINNBUTUNET
Gnr 276/bnr 141

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 Fraskrivelse av nabovarsel

§ 17 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen

§ 18 Oppløsning

§ 19 Forholdet til eierseksjonsloven, Voss Fjellandsby Hytteeierlag BA. og øvrige seksjonssameier i Voss Fjellandsby.

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er ”Finnbutunet” (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr. 276, bnr. 141 i Voss Fjellandsby - Myrkdalen i Voss kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 22 boligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av bod(er), parkeringsplass(er) og terrasse(r) på bakkeplan eller altan.

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

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Voss Fjellandsby i Voss kommune til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, sameievedtekter, vedtekter velforeningen Voss Fjellandsby Hytteeierlag BA, forretningsføreravtale, vedtak fattet på sameiermøtet og årsmøte velforeningen Voss Fjellandsby Hytteeierlag BA 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. Tilleggsareal i form av parkeringsplass kan anvendes til parkering av biler, sykler og kjøretøy av enhver art som ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

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 Voss Fjellandsby.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

Hver seksjon har en biloppstillingsplass på fellesarealet ihht 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 utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren, samt hytteeierlaget og Voss 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 Voss Fjellandsby, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA og Utbygger av Voss 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, Voss Utvikling AS, eller den Utbygger evt. overlater videre utbygging i området til, og samtykke fra sameiermøtet med toredjedelsflertall.

§ 6 Utleie

Utleie av seksjonen kan finne sted. 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. felleslån 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 Voss Utvikling AS eller den Utbygger evt. overlater driftsansvar for Voss 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 felt B3 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 sameiemøtet.

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

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

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiemøtet 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 førstkommende 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 sameiemøtet 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 loddrekning.

Sameiemøtet 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 to tredjedels flertall av de avgitt 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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av 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 Voss Utvikling AS og hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA.

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 anlegg i samsvar med lov, sameievedtekter, vedtak i sameiermøtet og Hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA, samt i samsvar med reguleringsbestemmelser for Voss Fjellandsby og bestemmelser fra Utbygger Voss utvikling 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 Fraskrivelse av nabovarsel

Hver seksjonseier av fritidsbolig i Voss Fjellandsby fraskriver seg retten til å motta nabovarsel i forbindelse med byggemelding av hytter, tilbygg/uthus/anneks/takoverdekket biloppstillingsplasser, murer, leiligheter, sentrumsbebyggelse, heisanlegg og VVA anlegg (infrastruktur) i det nevnte regulerte område og i forbindelse med oppmålinger og delingssaker i det samme området.

§17 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: Voss Fjellandsby Hytteeierlag. Veier, vann og avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg m.v er hytteeierlaget i felleskap 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 Voss Fjellandsby AS. Sistnevnte er etablert og heleid av Voss Utvikling AS. Den enkelte seksjonseier plikter å være abonnent i Myrkdalen Vassverk for vanntilkobling og i Voss Fjellandsby 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 Voss Utvikling 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/terreng settes i orden etterpå.

Voss Fjellandsby AS har panterett for vederlag inntil 3 ganger årsavgiften for felleskostnader hytteeierlaget, begrenset oppad til 1G (1 ganger grunnbeløpet i folketrygden). Pantet skal til enhver tid ha prioritet etter 80 % av takst.

§ 18 Oppløsning

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

§ 19 Forholdet til eierseksjonsloven, hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA og øvrige sameier i Voss Fjellandsby

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven. Bestemmelser i sameiets vedtekter skal tilpasses vedtak fattet av Hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA 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 Hytteigerlaget Voss Fjellandsby.

Dersom Utbygger, Voss Utvikling AS, Voss Fellandsby AS og/eller Hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA finner det økonomisk og driftsmessig hensiktmessig å samordne sameiet i et felles styre/lag med øvrige seksjonssameier i Voss Fjellandsby kan ikke den enkelte seksjonseier eller sameiet motsette seg dette.

Voss, den 22.11.2005

.....
Finnbutunet
Voss Fjellandsby
Ihht.fullmakt

.....
Forbruker/Seksjonseier

Finnbutunet Sameige

2024

økonomi🏠huset

Resultatregnskap			
Finnbutunet Sameige			
	Note	2024	2023
Inntekter felleskostnad		314 700	318 500
Sum driftsinntekter	1	314 700	318 500
Annen driftskostnad	2	135 297	107 087
Sum driftskostnader	3	135 297	107 087
Driftsresultat		179 403	211 413
Annen finansinntekt		8 439	7 920
Sum finansinntekter		8 439	7 920
Sum netto finansposter		8 439	7 920
Ordinært resultat før skattekostnad		187 842	219 333
Ordinært resultat		187 842	219 333
Årsresultat	4	187 842	219 333
Overført annen egenkapital		187 842	219 333



BankID Signing
Rita Iren Johnsen (Finnbutunet)
2025-05-27



BankID Signing
Ole Jan Flatraker
2025-05-27



BankID Signing
Erik Norheim
2025-05-31

Balanse			
Finnbutunet Sameige			
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		22 957	4 977
Andre fordringer		50 472	44 751
Sum fordringer		73 430	49 727
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		448 189	282 299
Sum omløpsmidler		521 619	332 027
Sum eiendeler		521 619	332 027



BankID Signing
Rita Iren Johnsen (Finnbutunet)
2025-05-27



BankID Signing
Ole Jan Flatraker
2025-05-27



BankID Signing
Erik Norheim
2025-05-31

Balanse			
Finnbutunet Sameige			
	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		519 869	332 027
Sum opptjent egenkapital		519 869	332 027
Sum egenkapital		519 869	332 027
Gjeld	5		
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 750	0
Sum kortsiktig gjeld		1 750	0
Sum gjeld		1 750	0
Sum egenkapital og gjeld		521 619	332 027

Bergen, 31.12.2024 / 27.05.2025
Finnbutunet Sameige

Rita Iren Johnsen	Ole Jan Flatråker	Erik Norheim
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem



BankID Signing
Rita Iren Johnsen (Finnbutunet)
2025-05-27



BankID Signing
Ole Jan Flatråker
2025-05-27



BankID Signing
Erik Norheim
2025-05-31



BankID Signing
Rita Iren Johnsen (Finnbutunet)
2025-05-27



BankID Signing
Ole Jan Flatråker
2025-05-27



BankID Signing
Erik Norheim
2025-05-31

Note 1 Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 Årsverk, lønn og ytelser

Antall årsverk i regnskapsåret: 0

Mer om årsverk og lønn
Sameiet har ingen ansatte eller utbetaling av styrehonorar

Note 3 Andre kostnader

	Årets	Fjorårets
Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 000	0
Revisjonshonorar	6 500	6 125
Regnskapshonorar	23 032	20 625
Forsikringspremie	87 793	78 524
Øreavrunding	1	0
Bank- og kortgebyr	1 971	1 813
Annen driftskostnad	135 297	107 087

Note 4 Disponible midler

	Årets	Fjorårets
Disponible midler pr 01.01	332 027	112 694
+ Periodens resultat	187 842	219 333
= Disponible midler pr 31.12	519 869	332 027
Kontrollsum	519 869	332 027

Note 5 Lån/sikkerhet ledende
Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v



BankID Signing
Rita Iren Johnsen (Finnbutunet)
2025-05-27



BankID Signing
Ole Jan Flatraker
2025-05-27



BankID Signing
Erik Norheim
2025-05-31

Årsregnskap 2024

for

Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag

Organisasjonsnr. 990 693 536

Resultatregnskap 2024

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Hytteavgift	1	1 834 400	1 504 000
Andre driftsinntekter		188	315
Sum driftsinntekter		1 834 588	1 504 315
Driftskostnader			
Lønn (styrehonorar mv.)		59 787	57 050
Snørydding / vintervedlikehold	2	1 161 368	1 306 776
Annet vedlikehold	2	283 829	353 108
Serviceavgift Myrkdalen Løypelag		240 000	240 000
Annen driftskostnad	3	204 837	92 253
Sum driftskostnader		1 949 821	2 049 187
DRIFTSRESULTAT		-115 233	-544 872
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		62 832	51 107
Finanskostnader		0	0
NETTO FINANSPOSTER		62 832	51 107
ÅRSRESULTAT		-52 401	-493 766
OVERFØRINGER			
Overført til/fra egenkapital	6	-52 401	-493 766
SUM OVERFØRINGER		-52 401	-493 766

Balanse per 31.12.24

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bossbuer		1 716 034	1 716 034
Innbetalt bossbuer	5	-1 716 034	-1 716 034
Partsinnskudd Myrkdalen Vassverk		100	100
Sum anleggsmidler		100	100
Omløpsmidler			
Kundefordringer og andre fordringer		15 868	19 584
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 796 589	1 859 119
Sum omløpsmidler		1 812 457	1 878 703
SUM EIENDELER		1 812 557	1 878 803
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	1 179 493	1 231 894
Sum egenkapital		1 179 493	1 231 894
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		264 353	261 909
Forskotsbetalt Bossbuer	5	368 711	368 711
Annen kortsiktig gjeld		0	16 290
Sum kortsiktig gjeld		633 064	646 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 812 557	1 878 803

Bergen, 28. januar 2025

Vidar Solheim Styrets leder	Fred Solberg Styrets nestleder	Ragnar Nesdal Styremedlem
Linda Fjereide Vikenes Styremedlem		Per-Anders Hjelseth Styremedlem

Noter 2024

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Hytteeigarlaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk RegnskapsStandard utarbeidet av Norsk RegnskapsStiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt og avgifter

Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag er en forening for hytte- og leilighetseiere i Myrkdalen. Foreningen tar ansvar for at medlemmenes fellesoppgaver og fellesprosjekt blir bestilt, utført og oppgjort. Hytteeigarlaget dekker sine økonomiske forpliktelser ved å kreve inn hytteavgift eller kostnadsandel i prosjekter fra alle hytte- og leilighetseiere innenfor foreningens geografiske område. Foreningen er en non-profit organisasjon. Det beregnes ikke merverdiavgift på hytteavgift da denne avgift kun er en kostnadsrefusjon for utlegg foreningen har på vegne av alle hytte- og leilighetseiere.

Personalkostnader

Hytteeigarlaget har ingen ansatte.

Note 1 – Medlemsavgift

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antall medlemmer pr. 1/1	320	320	320	320	328	328	328	327	326
+ Nye gjennom året	1	0	0	0	-8	0	0	1	1
Antall medlemmer pr. 31/12	321	320	320	320	320	328	328	328	327
Medlemsavgift ordinær	5 700	4 700	4 500	4 700	4 400	4 900	4 900	4 400	4 400
Medlemsavgift ekstra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum medlemsavgift	5 700	4 700	4 500	4 700	4 400	4 900	4 900	4 400	4 400

Note 2 – Vedlikehold

Vedlikehold består av vintervedlikehold av veg (snørydding og strøing/anna vintervedlikehold av veg). Annet vedlikehold består av grusing og salting vei, vedlikehold av kummer, sommervedlikehold av vei, vedlikehold gjerde og vedlikehold av bossbuer.

Note 3 – Andre kostnader

Denne posten består av forretningsførersel, regnskapstjenester, revisjon, kontorkostnader, juridisk bistand, forsikring, møtekostnader, bankgebyrer mv.

Note 4 – Bankinnskudd

Av bankinnskudd er kr 368 711 avsatt til vedlikehold av felles bossbuer.

Noter 2024

Note 5 - Bossbuer

Det er totalt brukt 1 716 034,- på bossbuer. Det er betalt inn 2 084 745,- i tilskudd til bossbuer. Alle medlemmer skal betale inn 1 500,- x 4 år. De fleste hytteeierne har betalt i perioden 2010 - 2013. Hytter/leiligheter som har kommet til etter 2013 har fått ekstraregning angående bossbuer sammen med medlemsavgiften, slik at alle medlemmer nå har betalt 1 500,- x 4 år.

Note 6 – Egenkapital

Foreningen har ingen oppstartkapital, men har som mål å bygge opp en kapitalbuffer ettersom brøytekostnadene kan variere betydelig fra et år til et annet. Foreningen trenger også en kapitalbuffer for å forskuttere prosjekter som ligger innenfor foreningens interessefelt. Årets underskudd på **kr 52 401** dekkes av tidligere opptjent egenkapital.

Foreningens egenkapital pr 31.12.24 utgjør **kr 1 179 493**.

This documents contains 5 pages before this page

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Ragnar Nesdal

9e8ce040-8749-49a2-958a-d9c95da988a0 - 2025-01-28 17:22:01 UTC +02:00
BankID - dbcb1b48-baa8-4250-a48b-821d5cc455b2 - NO

Fred M Solberg

ab56f925-e148-4a4a-954b-c531e9a55851 - 2025-01-28 20:39:55 UTC +02:00
BankID - b9ec34c3-5597-4d56-8251-cf4424ef8f9e - NO

Vidar Solheim

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Myrkdalen fjellandsby hytteeigarlag
41e70edb-777d-4e37-8ad2-fd03b5bdc7d4 - 2025-01-29 08:39:24 UTC +02:00
BankID - 843f7b46-a5c9-40e3-8a07-f216c66a7155 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Linda Fjereide Vikenes

b9d76db0-f1c8-4b19-97e3-e88fec7c09a4 - 2025-01-29 15:39:27 UTC +02:00
BankID - f68ece02-3c6f-428a-9cb2-324782c3656d - NO

Per Anders Hjelseth

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: MFHL
16b50c52-18c9-4b6e-bf94-2a96e20a5d1f - 2025-01-30 10:26:32 UTC +02:00
BankID - 82adc4c4-0543-4a29-80d9-44838039148c - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusolkeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende



RSM

RSM Norge AS

Miltzows gata 2, 5700 Voss
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 56 52 04 00
F +47 56 52 04 01

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag, som viser et underskudd på NOK 52 401. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av organisasjonen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til organisasjonens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Voss, 5. februar 2025
RSM Norge AS


Harald Bjotveit
statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

PROTOKOLL

ÅRSMØTE MYRKDALEN FJELLANDSBY HYTTEEIGARLAG 16.04.20025.
MYRKDALEN HOTELL.

CA 70 DELTAKERE.

1. Valg av møteleder og referent

Hhv Vidar Solheim og Per-Anders Hjelseth

Til å underskrive protokoll: Ronny Solberg, ronny@knuro.no

Og Magnar Uthaug: magnar.uthaug@gmail.com

2. Styrets årsberetning og aktiviteter siste år

Kort orientering om styrets aktiviteter siste år.

3. Regnskap 2024

Regnskapet ble godkjent med et årsresultat på -52 401,-

Gjennomgått og godkjent.

4. Budsjett 2025

Orientering om budsjett for 2025 balansert mot kr. 0. Basert på årsavgift per medlem (321 stk) på kr. 5.950 som er en økning på 250,- 2025 har begynt med uvanlig lave brøyteutgifter, mens det er forventet økende utgifter til sommervedlikehold av vei.

5. Valg av revisor og fastsettelse av honorar

Gjenvalg av Revisjon Voss AS - honorar etter regning – godkjent.

6. Fastsettelse av honorar til styret

10.000 (uendret) pr medlem godkjent

7. Status overtagelse av vei og ny bossløsning

Orientering: overtagelse av vei, boss hus – sanering av boss hus med unntak av de to nederste som Norways Best muligens vil leie. Dette vil gi flere parkeringsplasser som det opprinnelig er regulert. og mindre forsøpling. Ny løsning med Molok har fått godkjent plassering parallelt med eksisterende av samme type. Det er trolig at løsningen blir realisert ila 2025. Det er også fremdrift vedrørende overtagelse av vei.

8. Status hovedplanarbeidet for vann og avløp

Orientering: Styret har lagt saken på is i og med at sivilombudet ikke fant det riktig å bruke tid på saken. Nytt nå er en sannsynlig gradvis oppvåkning blant politikere i Voss Herad hvor man innser at en privat utbygging i Myrkdalen burde medført samhørende privat finansiering, noe som er vanlig i slike saker. Styret frykter at nytt V/A anlegg vil belastes fritids boenhetene med en midlertidig forhøyet tilknytningsavgift når abonnentene rundt skianlegget og hotellet skal knyttes til det nye anlegget.

9. Status løypelaget

Støtte til nytt lysanlegg fra Sparebanken Vest er i orden. Bidrag fra tippemidler har støtt på (midlertidige?) vansker fordi løypelagets styre må bestå av 50% aktive utøvere. Med tanke på tidlig snøsmelting i fremtiden kom det forslag fra salen om å vurdere en løsning slik at trakking av skiløyper på andre siden av Myrkdalselva kan fortsette hele skisesongen.

10. Innkomne saker

Ønske om at styret utreder en modell for fordeling av veikostnader etter hvor man holder til i feltet ble presentert. Forslaget ble etter votering nedstemt.

11. Valg av medlemmer til styre og valgkomite

Leder:

Vidar Solheim

Nestleder:

Fred Solberg (gjenvolgt)

Medlemmer:

Ragnar Nesdal, Linda Vikenes (gjenvolgt) og Per-Anders Hjelseth (gjenvolgt)

Varamedlemmer:

Hans Parnefalt (1. vara), Kjetil Atterås (2. vara) og Trond Falch-Monsen (3.vara).

Valgkomite: Nora Stegane, Svein Sande og Gro Boge

VEDTEKTER FOR

MYRKDALEN FJELLANDSBY HYTTEEIGARLAG

sist endret på årsmøte den 13.04.2022.

§ 1. Innledning

Myrkdalen Fjellandsby Hytteeierlag (Velforeningen) er en forening for hytte- og leilighetseierne i Myrkdalen Fjellandsby.

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

Velforeningen er blant annet opprettet for å organisere eierskap og drift av fellesanlegg (veg, overvannsanlegg, bossbuer mv.) og fellesområder i Myrkdalen Fjellandsby innenfor Velforeningens geografiske område som omfatter hytte- og leilighetsområdene i reguleringsplan vedtatt 20. juni 2001, område B1-B9 og BF1-BF3. I tillegg inngår område FK10 Vårstølskogen i Områdereguleringsplan av 30.06.2011.

Veier og tekniske anlegg for området er bygd ut i privat regi i flere byggetrinn og fellesanlegg og fellesområder har blitt tilknyttet i takt med utbyggingen.

Som en følge av fremtidige utbygging og/eller organisering og eierskap til fellesanlegg kan det være hensiktsmessig å endre organiseringen av Velforeningen, slik denne er nedfelt i nærværende vedtekter. Dette kan bl.a. gjelde forhold som inndeling av delområder og eierskap og drift av fellesarealer/veier. Hovedtekniske anlegg og avtaler knyttet til vannforsyning og renseanlegg skal likevel ha en felles organisering for hele utbyggingsområdet Myrkdalen Fjellandsby.

Dersom forholdene legges til rette for offentlig eierskap/tilknytting av tekniske anlegg i løpet av utbyggingsperioden eller senere, kan Myrkdalen Fjellandsby AS (Utbygger) eller styret inngå avtale om dette. Vedtektene skal i så fall endres for å tilpasses dette.

De som til enhver tid er hytteeiere, eller som ellers er tilknyttet de felles tekniske anlegg/veier i Velforeningens område, plikter å være medlem i Velforeningen.

§ 2. Formål

Formålet med Velforeningen er å ivareta hytteeiernes felles interesser, være en konstruktiv hørings- og samarbeidspartner for videre utvikling av område samt bidra til å skape et godt, sosialt og sikkert fellesskap, herunder å forestå avtaler om drift og vedlikehold av felles områder og anlegg, slik som veier og rør- og ledningsnett, med tilhørende anlegg. Velforeningen, eller selskap den måtte opprette, kan stå som eier og/eller hjemmelshaver til felles områder og anlegg.

§ 3. Ordensregler, særlige forhold mv.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler gjeldende for medlemmene av Velforeningen. Ordensreglene kan senere endres av årsmøtet med 2/3 flertall av alle avgitte stemmer. Medlemmene plikter å

følge de ordensregler som til enhver tid gjelder. Ved brudd på disse gjelder eierseksjonslovens § 26 tilsvarende.

Medlemmene plikter å sørge for at bruker av hyttene overholder gjeldende regler for båndtvang i Voss kommune.

Hytteområdet ligger i et landbruksområde. Hytteeierne må derfor påregne aoting og gjødsling i tilliggende områder og må ta hensyn til og ha aksept for jordbruksdriften i området.

I forbindelse med utbyggingen er det blitt satt opp gjerde i overkant og på sidene av hytteområdet, grensende mot utmarksområdet. Velforeningen har ansvar for vedlikehold av gjerdet, samt nedlegging og oppsetting før og etter vintersesongen dersom det ikke kan stå permanent. Gjerdet skal, dersom forholdene tilsier det, være etablert og sjekket i orden innen 1. juni hvert år.

Bygardsli Grunneigarlag BA, eller dets medlemmer, har på ellers like vilkår fortrinnsrett til å utføre servicetjenester i området, herunder tjenestekjøp utført av Velforeningen.

§ 4. Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Velforeningen skal inngå nødvendige avtaler om drift og vedlikehold av fellesområder og -anlegg for området.

§ 5. Avregning av driftsutgifter.

Årsavgift

Velforeningens driftsutgifter skal fordeles med like store andeler på medlemmene. Disse utgiftene omfatter blant annet utgifter til drift og vedlikehold av fellesområder og -anlegg, administrasjons-omkostninger og forretningsførerhonorar.

Styret skal utarbeide årlig budsjett. På dette grunnlag fastsetter styret en årsavgift, som skal dekke andelen nevnt i 1. ledd. Betaling skal skje innen 2 uker fra utsendelse av kravet.

Ved utforutsatte høye utgifter, f.eks til snørydding, har styret også anledning til å innkalle ytterligere avgift.

Styret kan ved sin budsjettering også ta hensyn til behovet for å sikre driftskapital ut over de konkrete kostnadene som kan påregnes eller er påført.

Ved innkalling av ytterligere avgift skal innbetaling skje innen 2 uker fra utsendelse av kravet.

§ 6. Styre

Velforeningen skal ha et styre som er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av 5 medlemmer. Styret, leder og nestleder velges av årsmøtet. Det skal også velges 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer og varamedlemmer er 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Velforeningen tegnes av styrets leder og nestleder i fellesskap. Styret kan meddele prokura. Styret

kan ansette forretningsfører eller leie slik tjeneste.

Styret avholder møte når styrets leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene krever det. Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

Styret skal føre referat fra sine møter.

Styret er ansvarlig for Velforeningens løpende virksomhet og kan fatte de beslutninger som følger av dette. Ved beslutninger som vil medføre vesentlige utgifter eller ansvar, skal saken forelegges årsmøtet, med mindre slik foreleggelse kan resultere i vesentlig skade.

Årsmøtet nedsetter en valgkomité på 3 medlemmer, hvis oppgave er å finne kandidater til styreplass blant foreningens medlemmer.

§ 7. Årsmøte

Velforeningens høyeste myndighet er årsmøtet, som avholdes innen utgangen av april hvert år.

Årsmøtet innkalles av styret med minst én måneds varsel. Forslag som ønskes behandlet, må sendes styret senest to uker før årsmøtet.

Alle Velforeningens medlemmer har rett til å være til stede på årsmøtet. Ved hel eller delvis manglende betaling av årsavgiften, etter betalingspåminnelse, tapes retten til å være til stede. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

Hvert medlem har én stemme. Medlemmer kan være representert ved fullmakt. Årsmøtet ledes av valgt møteleder, som ikke behøver være medlem.

Med mindre annet er bestemt, fattes vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

På årsmøtet skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert årsregnskap
3. Valg av medlemmer til styre
4. Fastsettelse av honorar til styre
5. Valg av revisor og fastsettelse av hans honorar
6. Behandle innkomne forslag, herunder forslag til vedtektsendringer
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallingen

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Slik innkalling skal skje når minst en tredel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Det innkalles med minst 14 dagers varsel.

§ 8. Endring av vedtektene

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av alle avgitte stemmer på årsmøtet. I tillegg skal vedtektsendring godkjennes av Utbygger, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 9. Mislighold

Dersom et medlem ikke betaler årsavgift slik styret beslutter, jfr. § 5, tapes stemmeretten i årsmøtet, jfr. § 7, 3. ledd. Dersom årsavgiften ikke betales innen 14 dager etter skriftlig påkrav, vil inndrivelse bli foretatt iht. gjeldende regler.

Disse vedtekter med senere endringer er akseptert ved kjøp av tomt/ hytte/leilighet o.l. i det geografiske området til Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag og vedtektene er bindende for alle eiere av tomt/hytte/leilighet og andre som er omfattet av vedtektene etter § 1. Vedtektene gjelder også for disses rettsetterfølgere og ved overdragelse, utleie og lignende, plikter selger/utleier og lignende å informere om dette.

Retureres etter tinglysing til

Voss Fjellandsby
V/Nils Akseberg
Postboks 14
5701 Voss

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)
TINGLYST
30 DES. 2005
VOSS TINGRETT
DAGBOKNR: 3044

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunens navn
1235 Voss kommune

Gnr
276

Bnr
141

Festn

Snr

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/8 siffer)²⁾
9.80392732

Navn
Voss utvikling AS

Ideell andel³⁾
1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	65	Bq	13	B	81	Bq	25				37				49			
2	B	65	Bq	14	B	85	Bq	26				38				50			
3	B	87	Bq	15	B	66	Bq	27				39				51			
4	B	87	Bq	16	B	67	Bq	28				40				52			
5	B	66	Bq	17	B	67	Bq	29				41				53			
6	B	66	Bq	18	B	66	Bq	30				42				54			
7	B	87	Bq	19	B	66	Bq	31				43				55			
8	B	96	Bq	20	B	67	Bq	32				44				56			
9	B	67	Bq	21	B	66	Bq	33				45				57			
10	B	67	Bq	22	B	67	Bq	34				46				58			
11	B	67	Bq	23				35				47				59			
12	B	67	Bq	24				36				48				60			
Sum tellere: 1.585				= nevner: 1.585															

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 3044 Tinglyst: 30.12.2005 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller babybyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato
Voss 31.10.05

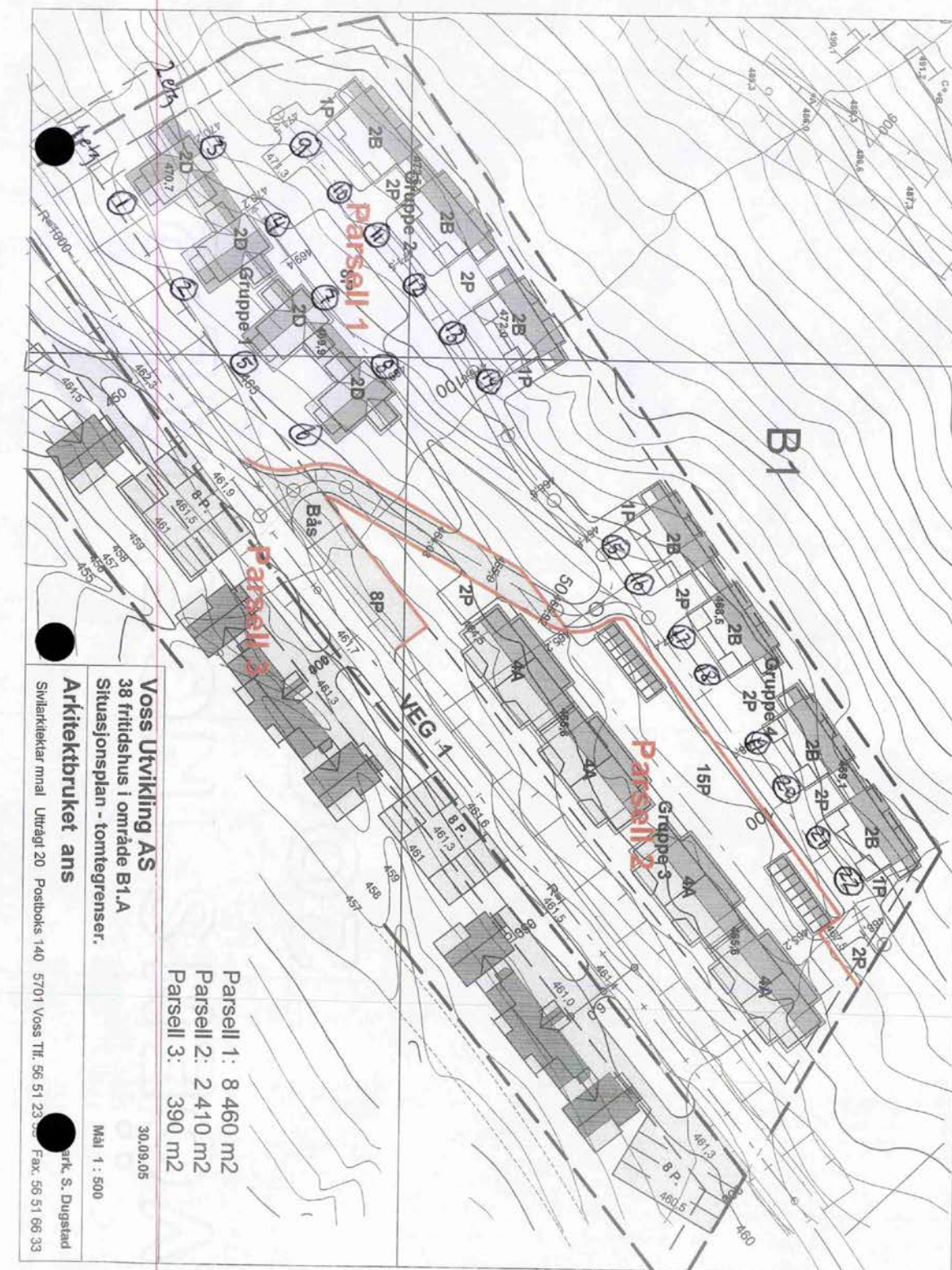
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)
T. A. B. a.p.
Efter fullmakt
John Inar Norli
Narve Lirhus

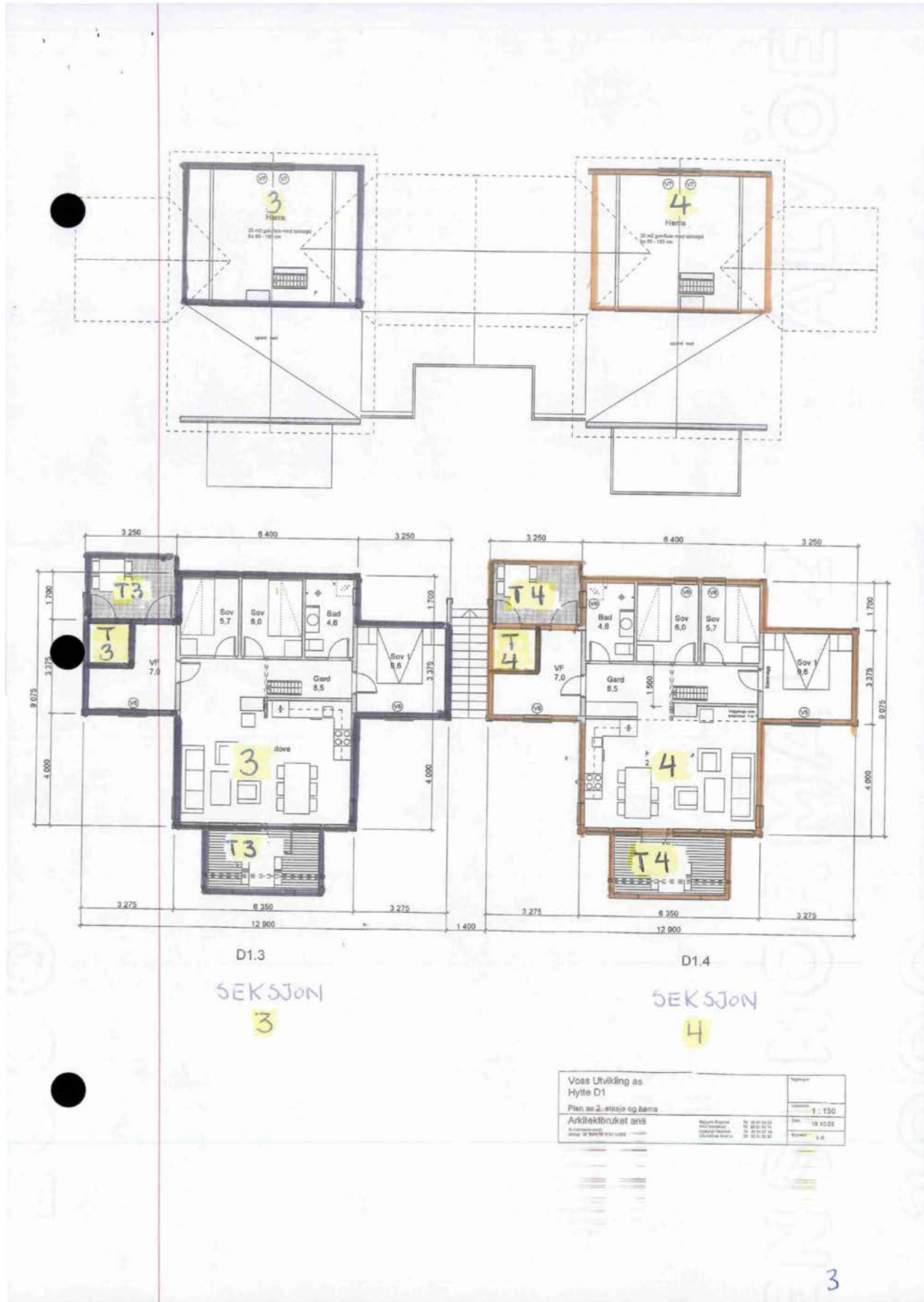
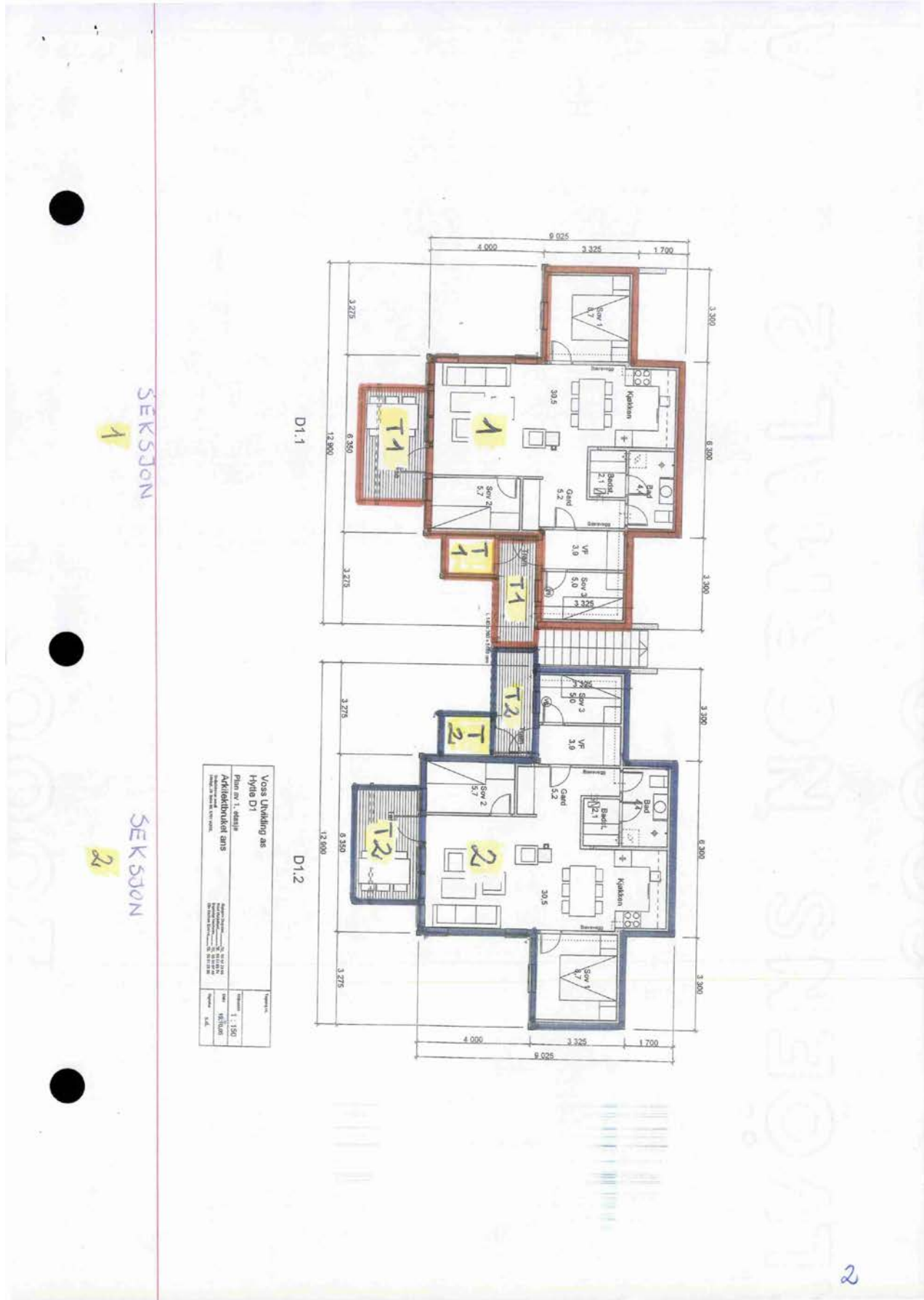
Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samleboen reduseres)

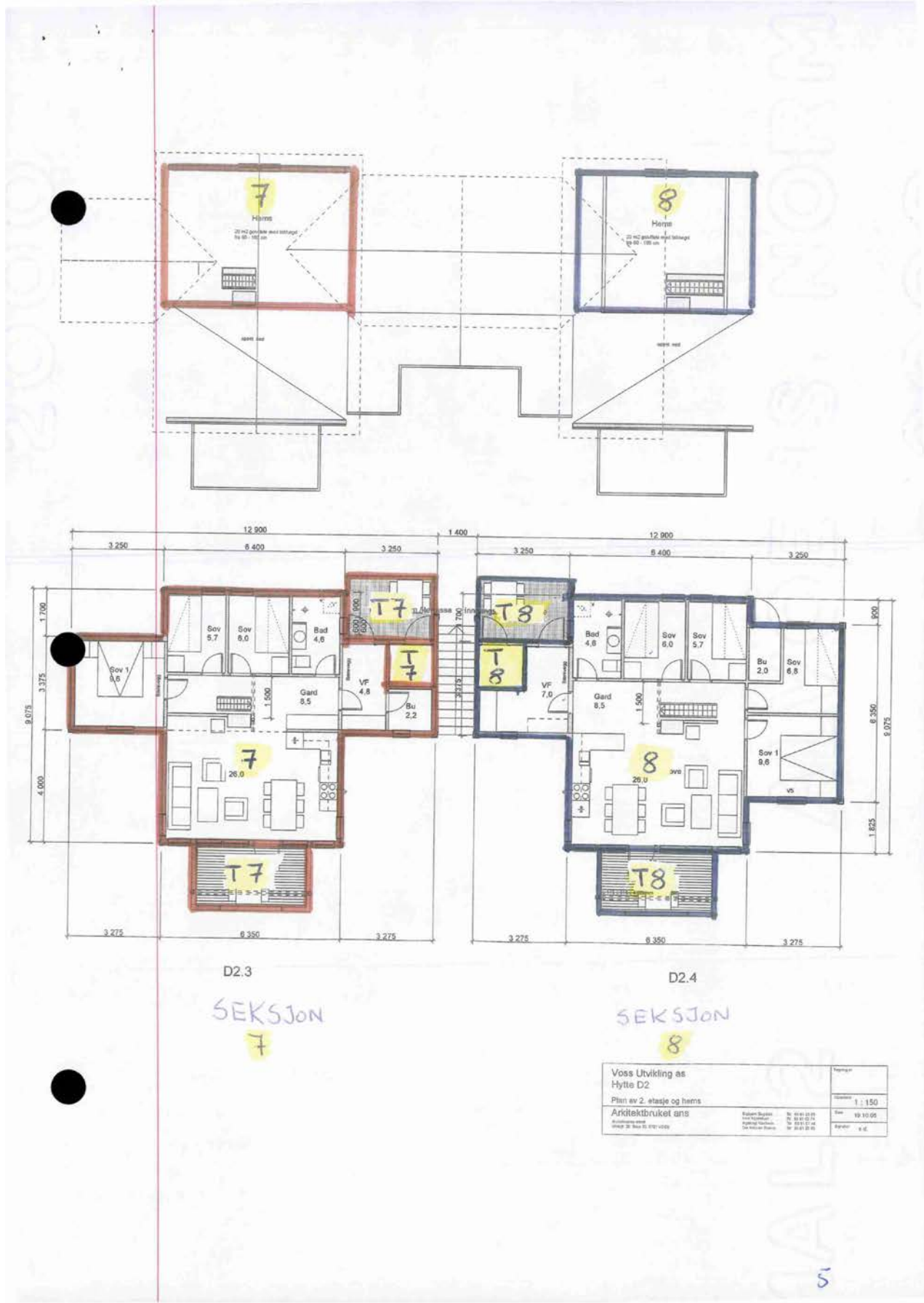
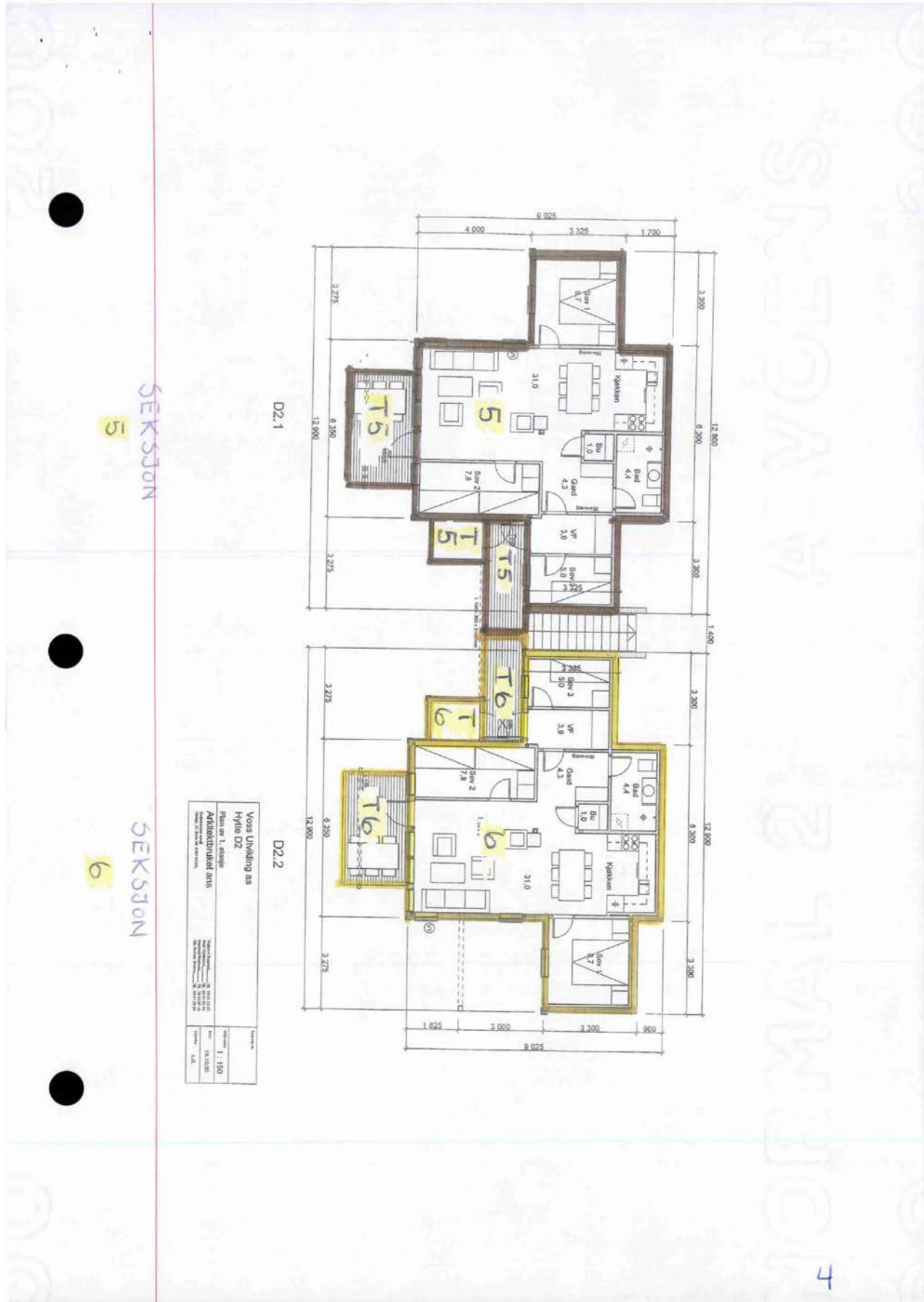
100

101

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30) 4			
Sted, dato:		Underskrift:	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt 5			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
276	M1		
			kommune
Dato		Stempel og underskrift	
		VOSS KOMMUNE GODKJENT 07. DES. 2005 Tone Handegård	
Noter:			
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tingsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er det ikke nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskjema.			











Returneres til

TINGLYST
27 JULI 2005
VOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 1426

Skjøte ¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1235	VOSS	276	141			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg

Bruk av grunn:

☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☒ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 3.040.000,- ***TreMillionerFørtiTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 3.040.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
984861117	Bygardsli Grunneigarlag AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
980392732	Voss Utvikling AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1

Doknr. 1426 Tinglyst: 27.07.2005 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det pålegges forpliktelse til medlemskap i felles hytteeigarlag med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av veier, vann og avløpsledninger/kloakkrenseanlegg og øvrige tekniske anlegg. Utbygger og den utbygger senere overlater anlegg til drift og vedlikehold har rett til å legge hovedside og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og strekkrør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelingskap på eiendommen mot å sette arealene i orden etterpå. Retten omfatter også rett til tilkomst og arbeid med drift og vedlikehold av disse installasjoner, herunder graving.

Voss Fjellandsby AS har pantesikkerhet for vederlag inntil 3 ganger årsavgiften for felleskostnader til hytteeigarlaget, begrenset oppad til 1 G. Pantet skal til enhver tid ha prioritet etter 80% av takst.

Usteders dato og underskrift (ved løsark):

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2004-10-1 Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligsaksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato Oslo, 18.07.2005

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

OSCAR NORD
EVEN B. HEDBOM

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Myndalen 08.07.05

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bygardsli Grunneigarlag AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Eiendomsmegler Vest AS

Adresse

Tone Ravnanger

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfester underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Usteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 2 av 2



Arkitektbruket ans
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
04/1192-42	UTV	STK	GBNR 276/141-164		12.08.2008

NYBYGG - GNR. 276 BNR. 141 OG 164 OMRÅDE B1 A MYRKDALEN

FERDIGATTEST, jf. saksnr. D FPL 394/04

Rammeløyve er gitt 21.10.2004. Denne ferdigattesten gjeld for leilegheit 1,2,3,6 og 7 i hus 2 i gruppe 3, felt B1 A.

Gjeld:
Gnr/Bnr:
Byggestad:
Tiltakshaver:
ANSVSØKER:

ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVKUT:

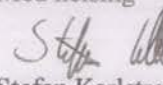
Fritidsbygg
276/141
Voss Fjellandsby, Myrkdalen
Voss Fjellandsby
Arkitektbruket ans
Arkitektbruket ans
Arkitektbruket ans
Petter Kloster A/S
Petter Kloster A/S
Interconsult ASA
Interconsult ASA
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S
Vossevangen rørleggjarservice
Vossevangen rørleggjarservice
Vossevangen rørleggjarservice
Vossevangen rørleggjarservice
Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma
Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma
Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma
Arthur og Jan Stanghelle rørleggerfirma
H.H.D Bygg og betong A/S
H.H.D Bygg og betong A/S
Seimen A/S
Seimen A/S

Adr.: Uttrågt. 9 Postboks 145 5701 VOSS	Telefon: Sentralbord 5651 9400 Saksbeh. 5651 9614 Telefaks: 5651 9651	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Nett-adr.: www.voss.kommune.no	Bankgiro: 8200 06 90100	Foretaksnr. 960 510 542
---	--	--	----------------------------	----------------------------

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i, eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningsloven. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med helsing


Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

Kopi til: Voss Fjellandsby, Postboks 14, 5701 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ans
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
04/1192-40	UTV	STK	GBNR 276/141-164		18.04.2008

NYBYGG- GNR. 276 BNR. 141 OG 164, OMRÅDE B1 A MYRKDALEN

FERDIGATTEST, jf. saksnr. D FPL 394/04

Rammeløyve er gitt 21.10.2004. Denne ferdigattesten gjeld for hus 1 i gruppe 3, felt B1.A.

Gjeld:	Fritidsbygg
Gnr/Bnr:	276/141
Byggestad:	Voss Fjellandsby, Myrkdaalen
Tiltakshaver:	Voss Fjellandsby
ANSVSØKER:	Arkitektbruket ans
ANSVPRO:	Arkitektbruket ans
ANSVKPR:	Arkitektbruket ans
ANSVPRO:	Arthur og Jan Stanghelle, rørleggerfirma A/S
ANSVKPR:	Arthur og Jan Stanghelle, rørleggerfirma A/S
ANSVUTF:	Arthur og Jan Stanghelle, rørleggerfirma A/S
ANSVKUT:	Arthur og Jan Stanghelle, rørleggerfirma A/S
ANSVPRO:	O.L. Kyte A/S
ANSVKPR:	O.L. Kyte A/S
ANSVUTF:	O.L. Kyte A/S
ANSVKUT:	O.L. Kyte A/S
ANSVUTF:	Seimen A/S
ANSVKUT:	Seimen A/S
ANSVUTF:	Hemre Bygg A/S
ANSVKUT:	Hemre Bygg A/S
ANSVUTF:	H.H. D. Bygg og betong A/S
ANSVKUT:	H.H. D. Bygg og betong A/S

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9614			
	Telefaks: 5651 9651			

tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i, eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningsloven. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med helsing

Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

Kopi til: Voss Fjellandsby, Postboks 14, 5701 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



Arkitektbruket ans
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
04/1192-37	UTV	CBL	GBNR 276/141		03.04.2008

**NYBYGG-UTLEIGEBUSTADER - GNR.276 BNR.141 OG 276 BNR. 164
OMRÅDE B1 A MYRKDALEN.**

FERDIGATTEST

Jfr. saksnr D FPL 0394/04.

Løyve er gjeve 21.10.2004. Denne ferdigattesten gjeld for leil. 4, 5, og 8 i hus 2 i gruppe 3 i B1.A.

Gjeld:	<i>Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)</i>
Gnr/Bnr:	<i>276/141</i>
Byggestad:	<i>Voss Fjellandsby, Myrkdalen,</i>
Tiltakshaver:	<i>Voss Fjellandsby</i>
ANSVKPR:	<i>Arkitektbruket ans</i>
ANSVSØKER:	<i>Arkitektbruket ans</i>
ANSVPRO:	<i>Arkitektbruket ans</i>
ANSVPRO:	<i>Arthur og Jan Stanghelle, rørleggerfirma A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Arthur og Jan Stanghelle, rørleggerfirma A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Arthur og Jan Stanghelle, rørleggerfirma A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Arthur og Jan Stanghelle, rørleggerfirma A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Grønsberg og sønner A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Grønsberg og sønner A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Grønsberg og sønner A/S</i>
ANSVPRO:	<i>Grønsberg og sønner A/S</i>
ANSVKUT:	<i>H.H. D. Bygg og betong A/S</i>
ANSVUTF:	<i>H.H. D. Bygg og betong A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Hedalm Boliger A/S DK Hordaland</i>
ANSVUTF:	<i>Hedalm Boliger A/S DK Hordaland</i>
ANSVKPR:	<i>Hedalm Boliger A/S DK Hordaland</i>
ANSVPRO:	<i>Hedalm Boliger A/S DK Hordaland</i>
ANSVKUT:	<i>Hemre Bygg A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Hemre Bygg A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Interconsult ASA</i>

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9615			
	Telefaks: 5651 9651			

ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKUT:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:

Interconsult ASA
Murm. Sigmund Gjostein A/S
Murm. Sigmund Gjostein A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S
O.L. Kyte A/S
Petter Kloster A/S
Petter Kloster A/S
Seimen A/S
Seimen A/S
Vossevangen rørleggjarservice
Vossevangen rørleggjarservice
Vossevangen rørleggjarservice
Vossevangen rørleggjarservice

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing

Claes-Borger Landfald
Claes-Borger Landfald
saksbehandlar

Kopi til: Voss Fjellandsby, Postboks 14, 5701 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ans
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
04/1192-27	UTV	TH	GBNR 276/141		30.03.2006

**NYBYGG-UTLEIGEBUSTADER - GNR.276 BNR.141 - OMRÅDE B1.A-
VOSS FJELLANDSBY –**

MELLOMBELS BRUKSLØYVE GRUPPE 2

Rammeløyve er gjeve 21.10.2004 og igangsettingsløyve er gjeve 10.02.2005 og 25.05.2005

Gjeld:	. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Gnr/Bnr	276/141
Byggestad:	Voss Fjellandsby, Myrkalden,
Tiltakshaver:	Voss Utvikling AS
ANSVSØKER:	Arkitektbruket ans
ANSVKPR:	Arkitektbruket ans
ANSVPRO:	Arkitektbruket ans
ANSVUTF:	Hedalm Boliger A/S DK Hordaland
ANSVKPR:	Hedalm Boliger A/S DK Hordaland
ANSVKUT:	Hedalm Boliger A/S DK Hordaland
ANSVPRO:	Hedalm Boliger A/S DK Hordaland
ANSVKPR:	Interconsult ASA
ANSVPRO:	Interconsult ASA
ANSVKUT:	Murm. Sigmund Gjøsstein A/S
ANSVUTF:	Murm. Sigmund Gjøsstein A/S
ANSVKUT:	O.L. Kyte A/S
ANSVPRO:	O.L. Kyte A/S
ANSVKPR:	O.L. Kyte A/S
ANSVUTF:	O.L. Kyte A/S
ANSVKPR:	Vossevangen rørleggjarservice
ANSVPRO:	Vossevangen rørleggjarservice
ANSVKUT:	Vossevangen rørleggjarservice
ANSVUTF:	Vossevangen rørleggjarservice

Rapport frå sluttkontroll er motteken her 03.09.2004. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9614			
	Telefaks: 5651 9651			

Med helsing

Tone Handegård

Tone Handegård
saksbehandlar

Kopi til: Voss Utvikling AS, Postboks 14, 5701 VOSS
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ans
Postboks 140

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
04/01192-014	UTV	RN	GBNR 276/19		28.04.2005

NYBYGG-UTLEIGEBUSTADAR - GNR.276 BNR.19 - OMRÅDE B1.A-MYRKDALEN

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Rammeløyve er gjeve 21.10.2004 og igangsettingsløyve er gjeve 21.10.2004.

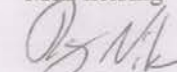
Gjeld:	. Del av rekkehus med 3 eller 4 boliger
Gnr/Bnr	276/19
Byggestad:	Voss Fjellandsby, Myrkdaalen,
Tiltakshaver:	Voss Utvikling AS
ANSVKPR:	Arkitektbruket ans
ANSVPRO:	Arkitektbruket ans
ANSVSØKER:	Arkitektbruket ans
ANSVUTF:	Hedalm Boliger A/S DK Hordaland
ANSVKPR:	Hedalm Boliger A/S DK Hordaland
ANSVKUT:	Hedalm Boliger A/S DK Hordaland
ANSVPRO:	Hedalm Boliger A/S DK Hordaland
ANSVPRO:	Helge Nikolaisen A/S
ANSVKUT:	Helge Nikolaisen A/S
ANSVKPR:	Helge Nikolaisen A/S
ANSVUTF:	Helge Nikolaisen A/S
ANSVKPR:	Interconsult ASA
ANSVPRO:	Interconsult ASA
ANSVKUT:	Murm. Sigmund Gjostein A/S
ANSVUTF:	Murm. Sigmund Gjostein A/S
ANSVKUT:	O.L. Kyte A/S
ANSVUTF:	O.L. Kyte A/S

Adr.: Utrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9455			
	Telefaks: 5651 9651			

Rapport frå sluttkontroll er motteken her 03.09.2004. Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og plan- og bygningslova med underliggjande regelverk, vert det i medhald av plan- og bygningslova, § 99, gjeve mellombels bruksløyve for framfor nemnde arbeid.

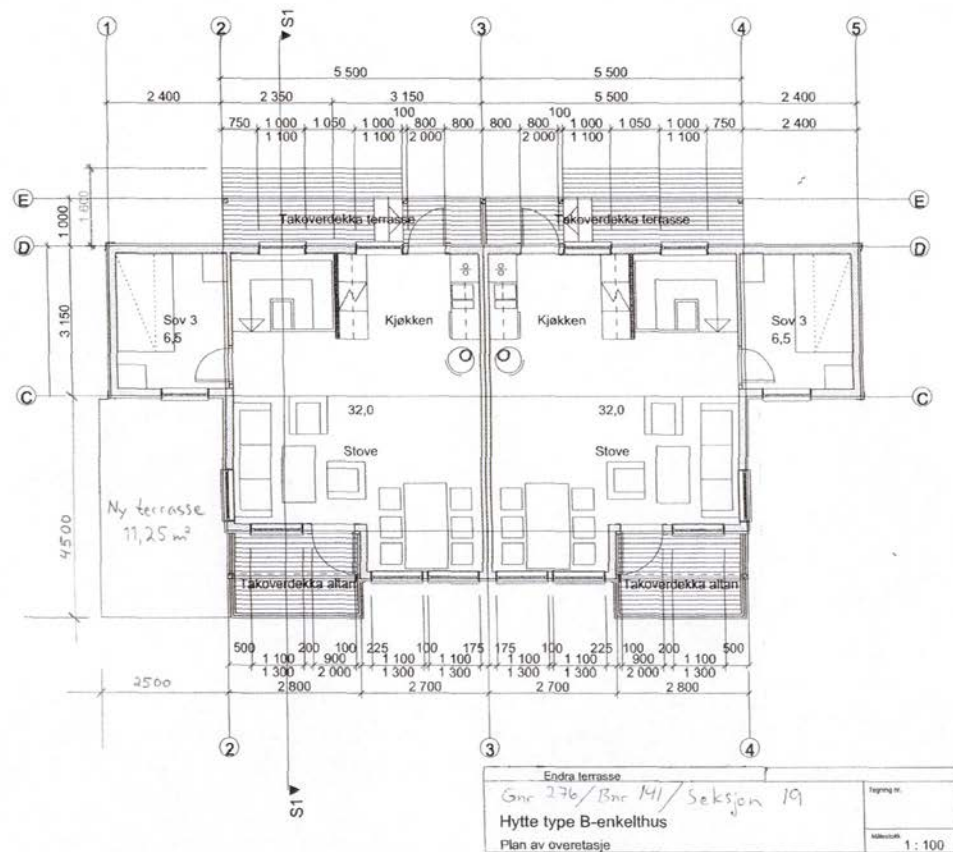
Frist for utføring av attståande arbeid vert sett til 30.05.2005.
Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing


Roy Nilsen
rådgjevar

Kopi til: Voss Utvikling AS, Postboks 164 Skøyen, 0212 OSLO
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Brannvernet (§22-bygg)
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene





Bruksareal 1. etasje: 32,0 m²
Bruksareal 2. etasje: 39,0 m²
Bruksareal totalt: 71,0 m²
I tillegg kjøp evt. hems

Voss Utvikling as
Hytte type B
Plan av 1. og 2. etasje
Arkitektbruket ans
21 JUN. 2004

Prosjekt: E-6
Skala: 1 : 100
Dato: 21 JUN. 2004
Første: 21 JUN. 2004
Andet: 21 JUN. 2004
Tredje: 21 JUN. 2004

2. Motpart: 21 JUN. 2004



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 22.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	276	Bruksnr.	141	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Finnbutunet 48, 5713 VOSSESTRAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdaterf%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 5 653 m ² KPHensynsonenavn Om910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 5 653 m ² KPHensynsonenavn Snøskred aktsomhetssone KPFare Ras- og skredfare
Delareal 5 653 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506024
Navn	Kommunedelplan for Myrkdalen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/979/F%c3%b8resegner%20revidert%20etter%20KST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 5 653 m ² KPRestriksjoner Område unntatt for rettsvirkning
	Delareal 5 653 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn F2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123504016
Navn	Voss Fjellandsby, del av B1.A, utbyggingsplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/10/f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 5 651 m ² Formål Fritidsbebyggelse



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

aktiv.

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre