

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Heine Ystanes Osmo

**Mobil** 922 65 248

**E-post** heine.ystanes.osmo@aktiv.no

### Aktiv Voss

Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 38 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 528 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 200,-  
**Selger:** Kristin Eikevåg  
Oddvar Lotsberg

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 25/25 kvm  
**Tomtstr.:** 2568 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 276, bnr. 11  
**Snr.** 20  
**Oppdragsnr.:** 1507240040

Arealeffektiv 1-romsleil. | Kort  
avstand til skianlegg og fasiliteter i  
Myrkdalen Fjellandsby | Gode  
utleiemuligheter.

Velkommen til Myrkdalsvegen 884. Leiligheten har alt en trenger for  
ferien eller helgeturen til Myrkdalen.

Leiligheten har kort avstand til skianlegg og fasiliteter i Myrkdalen.  
Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad og hems. Kjøkkenet er utstyrt  
med alt en skulle trenge på et kjøkken. I stuen har du plass til en  
mindre sittegruppe samt en familiekøye. Det er potensielle 7  
soveplasser i leiligheten om en innreder med sovesofa i stuen. Eierne  
av leilighetene har adkomst på Vossestrand Hotells fellesområder i  
hotellets åpningstider og er kun en kort gåtur unna skisenteret på  
vinteren. Når du ikke selv tar i bruk leiligheten har kan du leie ut  
leiligheten gjennom Vossestrand Hotel som da tar seg av utvask av  
leiligheten for deg.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	18
Om eiendommen .....	22
Nabolagsprofil .....	36
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	57
Energiattest .....	62
Forbrukerinformasjon .....	102
Budskjema .....	103



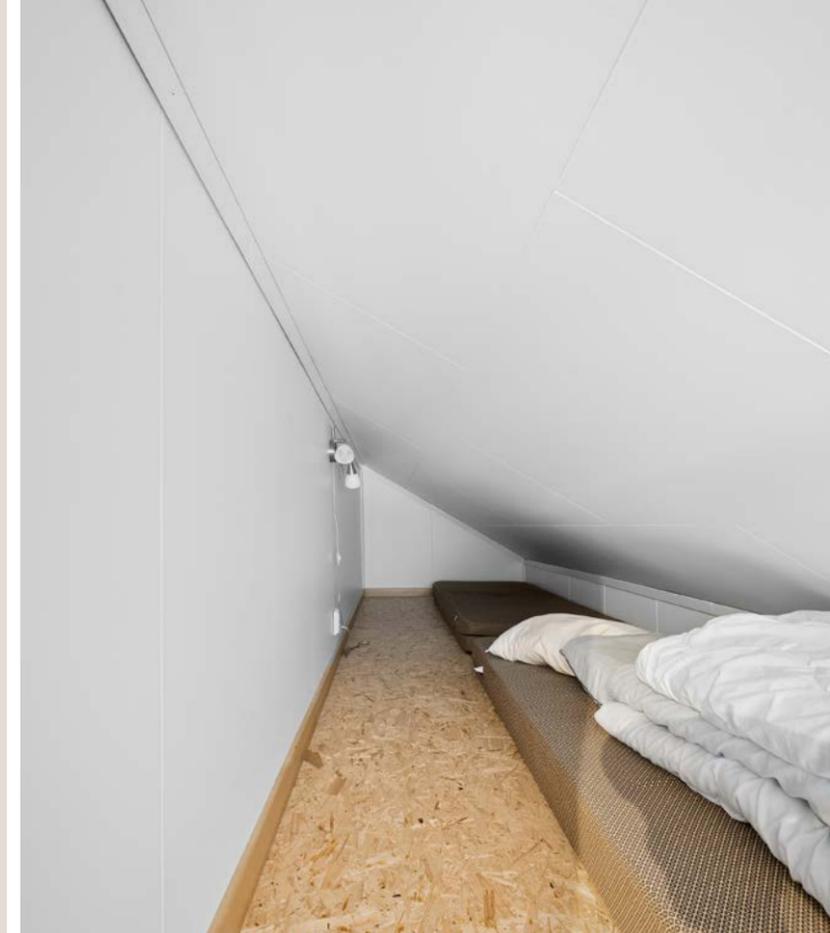
Kjøkkenet er innredet med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.





Stuen kan romme familiekøye og en hyggelig sofagruppe.

Hemsen har ikke målbart areal, men har plass til madrasser for ytterligere soveplasser.





Fra balkongen har du utsikt opp mot skitrekket i Myrkdalen.



Helfliset bad med varmekabler i gulv.





Her er du omgitt av flotte turmuligheter  
sommer og vinter.



Flott beliggenhet like ved skianlegg.





# 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: 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 25 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken/gang (22,5 kvm) og bad (2,4 kvm).

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m<sup>2</sup> Altan med areal ca. 3 kvm.

### Ikke målbare arealer

Hems:

Hemsrom med 2 sengeplasser, tilkomst via stige.

Takhøyde under 1,90 meter, ikke målbart areal.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt

lasermåler.

Arealer oppgitt for rom er ca. og avvik kan

forekomme. Arealene kan ikke summeres for å

kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke

medregnet i disse arealene.

- Skibod/skap i 2.etasje, areal 0,2 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2568 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiende tomt som er felles for sameiet.

### Beliggenhet

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 vanlige forhold. Myrkdalen har i en rekke år

vært en populær destinasjon for den skiglade

familie, og dette er ikke uten grunn.

I Myrkdalen Fjellandsby har du fantastiske

skiforhold. Skianlegget tilbyr hele 22 ulike nedfarter i

varierte 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 hvert år. Under Open Klasse er det flere

konkurranser, mini-events, afterski og god stemning

på Meny. Ellers tilbys det et lite utvalg dagligvare

nødvendigheter i Myrkdalen. Nærmeste dagligvare

butikk er ellers Joker Vossestrand på Vinje ca. 10

km unna Hotellet. Myrkdalen på vinterstid er et av

de flotteste stedene i landet for ferien eller

helgeturen, men det er et like så fint område resten

av året. I Myrkdalen er du omgitt av flotte tur

muligheter. Her er det bare til å velge seg et fjell, ta

på seg skoene og begynne å gå. Du har også tilgang

på pumptrack som er åpen hele dagen på sommer

og høstsesongen og er åpen for alle å dra nytte av.

Du kan også dra på flere lengre sykkelturner mot vik

og rundt på Vikafjellet.

På dager der været ikke strekker til kan du ta bilen

ned til Voss hvor du har et rikt utvalg av

dagligvareforretninger, sportsbutikker, klesbutikker,

kafeer og restauranter. I sentrum av Voss har du

også tilgang på diverse rekreasjon- og

kulturaktiviteter som bowlinghall, kino, bibliotek,

padeltennis, buldring og en stor svømmehall med

innendørssklie 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 farstfyllt aktivitet for hele familien. Ellers

har Voss Active sin egen klatre- og ziplinepark 15

minutter unna leiligheten i Myrkdalen. Her kan du

bruke dagen på å få utfordret balanseferdighetene

og høydeskrekken.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Eiendommens boligmasse består i hovedsak av

fritidsboligbebyggelse og næring.

### Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør

(35dB, B30/B30S).

2-fløyet altandør med glass.

Altandør med utgang fra stue.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte

plater/panel. Innvendige tak har malte plater.

### Innhold

Leiligheten inneholder stue og kjøkken i åpen

løsning, hems, toalett og en balkong. Det er en

ekstern bod i 2. etasje som tilhører leiligheten.

### Standard

Velkommen til Myrkdalsvegen 884.

Leiligheten er en praktisk og funksjonell

1-romsleilighet i umiddelbar nærhet til Skianlegg.

Leiligheten går over 1 plan i 3. etasje av

Vossestrand Hotell med adkomst fra heis eller

trapp. Utenom hotellets åpningstider er det adkomst

på baksiden av Vossestrand Hotel. I hotellets

åpningstider kan man gå inn hovedinngangen og ta

heisen rett opp til 3. etasje. Leiligheten har et enkelt

kjøkken med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp

og kjøleskap. Det er fliser mellom over og

underskap for enklere rengjøring av kjøkkenet. I

motsatt ende av kjøkkenet er det plass til en

spisegruppe. Videre inn kommer vi til stuen. Her kan

det innredes med sittegruppe. Det er oppheng til

tv-apparat på vegg. I enden av stuen kan du romme

en familiekøye. Det er hems over gang/kjøkken med

ytterligere soveplasser. Hemsene har ikke målbart areal, men kan romme 2 sovemadrasser. Baderommet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med toalett, dusjnise og servant.

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

Forhold som har fått TG2:

#### UTVENDIG

Dører:  
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrèdør (35Bb, B30/B305 2-fløyet altandør med glass).  
Årstall: 2006.  
Kilde: Eier.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.  
Konsekvens/tiltak:  
Dører må justeres. Gjelder altandør.  
Kostnadsestimat: Under 10.000

#### INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Etasjeskille er av betongdekke.  
Vurdering av avvik:  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Konsekvens/tiltak:  
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som

dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.  
Kostnadsestimat: 10.000-50.000.

#### VÅTROM

3. Etasje > Bad.  
Generell:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Badet er innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett og nedfelt servant med underskap. Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malte takplater.  
Ventilasjonen på badet er med avtrekk (mekanisk avtrekk som er styrt fra kjøkken).  
Årstall: 2006.  
Kilde: Eier.

3. Etasje > Bad.  
Overflater vegger og himling:  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Årstall: 2006.  
Kilde: Eier.  
Vurdering av avvik:  
Svertesopp er registrert.  
Konsekvens/tiltak:  
Overflater må rengjøres.  
Kostnadsestimat: Under 10.000.

3. Etasje > Bad.  
Overflater gulv:  
Gulvet er fliselagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13-16 mm/m i våtsone.  
Årstall: 2006.  
Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:  
Det er påvist at flisefuger har riss/sprekker.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Konsekvens/tiltak:  
Det er ikke behov for utbedringstiltak.  
Kostnadsestimat: Under 10.000.

3. Etasje>Bad.  
Sluk, membran og tettesjikt:  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Årstall: 2006.  
Kilde: Eier.  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.  
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.  
Konsekvens/tiltak:  
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om når tidspunkt for når dette er nødvendig.  
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10.000-50.000.

#### KJØKKEN:

3. Etasje> Stue/kjøkken/gang.  
Overflater og innredning:  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap, komfyr, platetopp.  
Fliser mellom over og underskap.  
Vask i stålbeslag.  
Årstall: 2006.  
Kilde: Eier.  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Konsekvens/tiltak:  
Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.  
Kostnadsestimat: 10.000-50.000.

#### TEKNISKE INNSTALLASJONER

Vannledninger:  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Årstall: 2006.  
Kilde: Eier.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.  
Konsekvens/tiltak:  
Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Elektrisk anlegg:  
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap med automatsikringer.

Det er montert ny måler (AMS) i 2018

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

Nei.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent.

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. Alle anlegg som ikke har hatt el-tilsyn de siste 5 årene bør få dette utført.

Kostnadsestimat: Under 10.000.

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen forhold som har fått TG3

### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

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

### Parkering

Hver seksjon har bruksrett til 1 - en - biloppstillingsplass på næringsseksjon nr 1.

### Forsikringsselskap

Fremtind

### Polisenummer

2182177/2182178

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor

boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming skjer via:

- Elektrisk, Panelovner o.l.
- Varmekabler på bad.

### Info strømforbruk

Strømforbruk de siste 12 månedene var på 3.133 kWt.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

### Eiendomsskatt

Kr 892

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2024. Fakturert beløp på eiendommen i 2023 var på kr 892,-.

### Formuesverdi primær

Kr 596 750

### Formuesverdi primær år

2022

### Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, renovasjonsgebyr og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert), avløp og vannavgift. Renovasjonsgebyr betales til BIR Hardanger og faktureres 2 ganger i løpet av året. Årlig renovasjonsgebyr for eiendommen er for 2024 på kr 2.166,94,-.

Det påløper avgift til avløp som faktureres forskuddsvis halvårlig på kr 9.537,-. I henhold til Sameiets vedtekter §7: "Utgifter så som snøbrøyting, spyling av gårdsplass, vask av fellesareal (min hver 14. dag), vann og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter fordeles med like store andeler på den enkelte seksjonseier og skal innbetales årlig senest innen 01.07 hvert år"

#### Info vannavgift

Eiendommen er tilkoblet privat vannverk: Myrkdalen Vassverk SA.

#### 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

25/999

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer brøyting, vedlikehold, fiber, forretningsføring, adm.bidrag, revisjon

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1200

#### Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

#### Andel fellesformue

Kr 4 208

#### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

#### Sameienavn

Eierseksjonssameiet Vossestrand Appartment Bygg 2;

#### Organisasjonsnummer

924257709

#### Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er "Eierseksjonssameiet Vossestrand Appartment bygg 2" og består av eiendommen gnr.276, bnr.11 i Voss Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæringen er delt i 25 seksjoner hvorav 1 næringseksjoner og 24 fritidsboligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

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

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

Den enkelte sameier har bruksrett til næringsseksjonenes heisanlegg, parkeringsplass og Vossestrand Hotells fasiliteter og fellesareal i hotellets åpningstid.

#### Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsførere, samt til daglig leder av Vossestrand Hotell.

#### Regnskap/budsjett

Sameiets resultatregnskap 1/1 - 31/12 2023 viser:

Sum driftsinntekter: 257 250,-.

Sum driftskostnader: 306 714,-.

Driftsresultat: -49 463,-.

Balanse 31.12.23:

Sum egenkapital og gjeld: 98.298,-.

#### Styregodkjenning

Styrets godkjenning er ikke påkrevd.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret, forretningsfører og daglig leder av Vossestrand Hotell.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det kreves ingen samtykke fra styret.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Eierne av seksjonene oppfordrer til å drive utleie gjennom Vossestrand Hotel.

Vedlikehold tas ved behov. Vedlikehold og ettersyn av vinduer og balkongdører er den enkelte seksjonseiers ansvar.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Fadnes Rekneskap AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 276, bruksnummer 11, seksjonsnummer 20 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:

4621/276/11/20:

16.02.1966 - Dokumentnr: 254 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1966 - Dokumentnr: 318 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1978 - Dokumentnr: 367 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:15

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2009 - Dokumentnr: 18852 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 20  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 25/999

18.06.2019 - Dokumentnr: 689220 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:25  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:27  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:28  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:29  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:30  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:31  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:32  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:33  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:34  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:35  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:36  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:37  
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:38  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

- Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 12.05.2009.  
- Det er utstedt ferdigattest for ombygging - hotell datert 10.06.1985.  
- Det er utstedt ferdigattest for bolighus - nybygg datert 17.11.1977.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.05.2009.

#### **Vei, vann og avløp**

Boligen er ikke koblet på offentlig vann eller avløp.  
Boligen er koblet på vann gjennom Myrkdalen Vassverk.  
Boligen er koblet til avløp gjennom Myrkdalen Renseanlegg.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til Hotell/overnatting.

Kommuneplaner  
Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.10.2020  
Delarealer Delareal 2 567 kvm  
KPHensynsonenavnOm910  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Delareal 409 kvm  
KPHensynsonenavnOM210  
KPStøy Rød sone iht. T-1442  
Delareal 268 kvm  
KPHensynsonenavnJord og flomskred  
aktsomhetszone  
KPFare Ras- og skredfare  
Delareal 2 568 kvm  
KPAngittHensyn Hensyn landbruk  
KPHensynsonenavnOM510  
Delareal 2 567 kvm  
Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende  
OmrådenavnF  
Delareal 2 000 kvm  
KPHensynsonenavnOM220  
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommunedelplaner  
Id 123506024  
Navn Kommunedelplan for Myrkdalen  
Plantype Kommunedelplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 10.02.2010  
Delarealer Delareal 2 568 kvm  
Arealbruk Senterområde,Framtidig  
OmrådenavnS1

Reguleringsplaner  
Id 123510003  
Navn Voss Fjellandsby (S1)\_Områdeplan  
Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 16.06.2011  
Delarealer Delareal 212 kvm  
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg  
Felt navn AVT  
Delareal 2 354 kvm  
Formål Hotell/overnatting  
Felt navn H

Id 12352014005  
Navn Vårstølhaugen  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 18.09.2014  
Delarealer Delareal 1 kvm  
Formål Uteoppholdsareal  
Felt navn Uteopphald

Id 10003  
Navn  
Plantype  
Status  
Ikrafttredelse  
Delarealer Delareal 602 kvm  
RPHensynsonenavnH210\_

Reguleringsplaner under arbeid  
Id 12352019005  
Navn Detaljreguleringsplan for gang/sykkelveg og VA-nett, Myrkdalen  
Status Planforslag  
Plantype Detaljregulering

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. I henhold til vedtektene er det seksjonseiers ansvar at leietaker følger vedtekter, husordensregler,

avtaler og øvrige regler for sameiet mm. Det er gode muligheter for å leie ut leiligheten gjennom Vossestrand Hotel. Da leies den ut på Booking.com og hotellet tar seg av utvask.

#### **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 bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

## Kontraktgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

#### **Overtakelse**

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
37 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 490 (Omkostninger totalt)  
49 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
52 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 528 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 539 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 542 190 (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 38 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris tilsvarende 50.000 kr for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse  
4 500 Kommunale opplysninger

21 500 Markedspakke  
2 000 Overtakelse  
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
13 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 000 Visninger per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 103 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for kommunale opplysninger, markedspakke og visninger.

#### **Oppdragsansvarlig**

Heine Ystanes Osmo  
Eiendomsmeglerfullmektig  
heine.ystanes.osmo@aktiv.no  
Tlf: 922 65 248

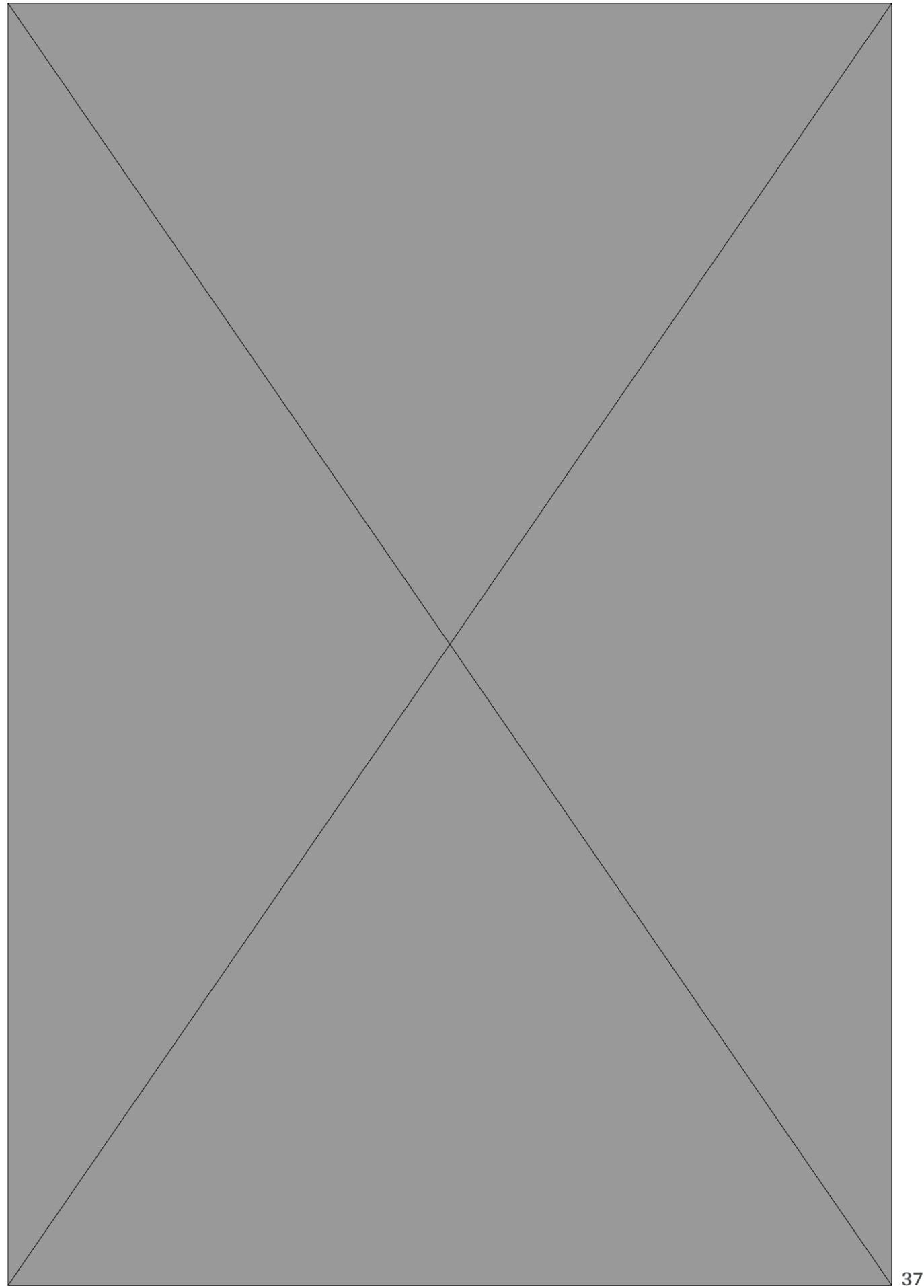
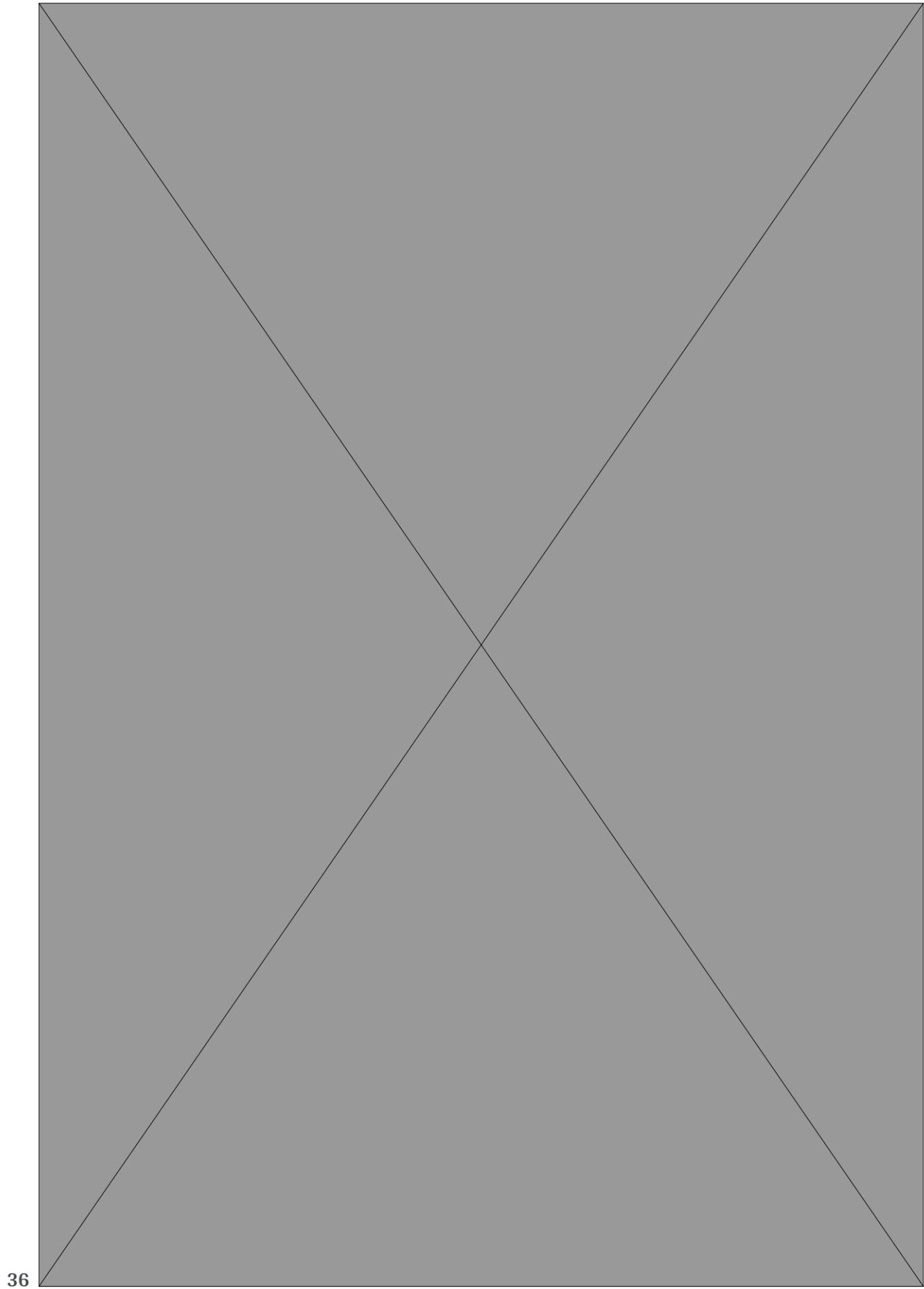
#### **Ansvarlig megler**

Vegard Fjose  
Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig / Partner  
vegard.fjose@aktiv.no  
Tlf: 481 95 495

Aktiv Voss AS, Skulegata 2  
5700 Voss  
Tlf: 481 95 495

#### **Salgsoppgavedato**

19.02.2025



# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
- VOSS kommune
- gnr. 276, bnr. 11, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m<sup>2</sup> BRA-i: 25 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.08.2024 Rapportdato: 28.09.2024 Oppdragsnr.: 18970-1726 Referansenummer: DF1646

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Ken Abbedissen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@abbedissentakst.no  
416 74 394



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har opprinneleg hovudkonstruksjon frå byggeår, 1977 med tilbygg frå 2006 og ombygd i 2008  
Eigar har hatt leiligheita sidan 2010

Våtrom frå 2006 det vil sei alder 18 år  
Rettspraksis tilseier at våtrom har levetid på 15 år

El-anlegg med automatsikringer

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Vedlikehold og ettersyn av vinduer og balkongdører er den enkelte eiers ansvar å følge opp. Ved større skader som fukt og råte må dette tas opp med styre

Teknisk utstyr er ikkje funksjonsprøvd

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør (35dB, B30/B30S  
2-fløya altandør med glass  
Altan med utgang frå stue

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater/panel. Innvendige tak har malte plater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Boligen har lakkert stige til hems.  
Innvendig har boligen finèrdør til bad

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (2,4 kvm)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett og nedfelt servant med underskap  
Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malte takplater.

Ventilasjonen på badet er med avtrekk (mekanisk avtrekk som er styrt frå kjøkken)  
Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13-16 mm/m i våtsone

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj

Det er mekanisk avtrekk, styrt via avtrekk på kjøkken

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt vis av vis våsone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp og micro.  
Fliser mellom over og underskap  
Vask i stålbeslag  
Mekanisk avtrekk fra bad og stue/kjøkken, styrt via ventilator på kjøkken  
(mangler/defekt lys

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Mekanisk avtrekk fra bad og stue/kjøkken/gang, styrt via ventilator på kjøkken  
Spalteventil i overkarm vindu  
Varmtvannsbereeder er montert over himling i fellesgang  
El-skap med automatsikringer  
Det er montert ny måler (AMS) i 2018  
Felles brannvarslingsanlegg i bygget

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

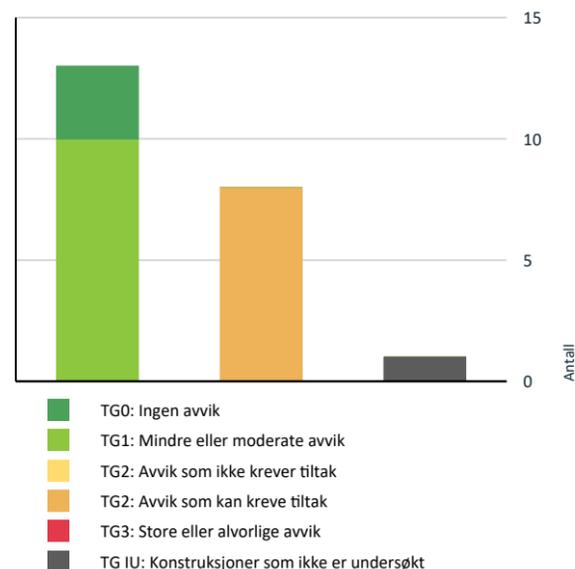
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

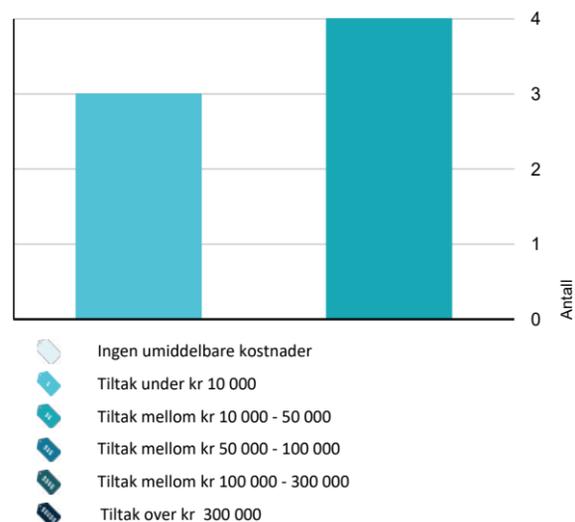
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

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

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

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad (2,4 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad (2,4 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad (2,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken/Gang (22,5 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
1977

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Anvendelse

Benyttes av eigar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2006 Tilbygg

2008 Ombygging

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### TG 2 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør (35dB, B30/B30S 2-fløya altandør med glass

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Gjeld altandør

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Altan med utgang frå stue

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater/panel. Innvendige tak har malte plater.

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert stige til hems.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdør til bad

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD (2,4 KVM)

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett og nedfelt servant med underskap. Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malte takplater.

Ventilasjonen på badet er med avtrekk (mekanisk avtrekk som er styrt fra kjøkken)

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### 3. ETASJE > BAD (2,4 KVM)

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



#### 3. ETASJE > BAD (2,4 KVM)

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13-16 mm/m i våtsone

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss i fuge/skade i flise

#### 3. ETASJE > BAD (2,4 KVM)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp og micro. Fliser mellom over og underskap. Vask i stålbeslag

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### 3. ETASJE > BAD (2,4 KVM)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### 3. ETASJE > BAD (2,4 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, styrt via avtrekk på kjøkken

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### 3. ETASJE > BAD (2,4 KVM)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hulltaking er foretatt vis av vis våsone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



### KJØKKEN

#### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG (22,5 KVM)



Merker etter fukt på innredning



Merker etter fukt på innredning

#### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG (22,5 KVM)

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra bad og stue/kjøkken, styrt via ventilator på kjøkken (mangler/defekt lys)

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelerskap for rør i rør



Drenering fra fordelerskap

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 2006

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og stue/kjøkken/gang, styrt via ventilator på kjøkken

Spalteventil i overkarm vindu

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### TG II Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er montert over himling i fellesgang

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer  
Det er montert ny måler (AMS) i 2018

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

## Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

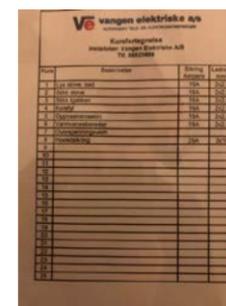
#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Alle anlegg som ikke har hatt el-tilsyn dei siste 5 årene bør få dette utført**

Kostnadsestimat: Under 10 000



#### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg i bygget

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

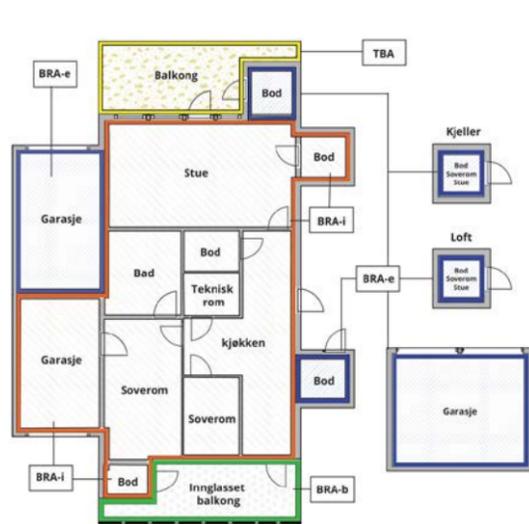
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
<b>Gulvareal (GUA)</b>	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	25			25	3		25
Hems						12	12
<b>SUM</b>	<b>25</b>				<b>3</b>	<b>12</b>	<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken/Gang (22,5 kvm), Bad (2,4 kvm)		
Hems	Hemsrom med 2 sengeplasser, tilkomst via stige. Takhøyde under 1,90 meter, ikke målbart areal		

## Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

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

## Åpent areal (TBA)

Altan med areal ca 3 kvm

Skibod/skap i 2. etasje, areal 0,2 kvm

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*



#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	25	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Ken Abbedissen Nøkler utlevert	Takstingeniør

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	276	11		20	2568 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

#### Adresse

Myrkdalsvegen 884

#### Hjemmelshaver

Eikevåg Kristin, Lotsberg Oddvar

#### Kommentar

Tomt er felles for sameie

Eierandel  
25 / 99

Organisasjonsnr  
997391330



#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Selveier fritidsbolig (leilighetligg i Vossestrand Hotel.  
Kan nytte hotellets fasiliteter og fellesareal.  
Leiligheita ligg ca 450 meter over havet.  
Store turområde i området.  
Avstand til Voss sentrum ca 30 km.  
Fint skiterreng og skiheiser like inntil hyttefeltet.  
Kort avstand til skianlegg med fasiliteter i Myrkdalen

##### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg  
Bruksrett på ein parkeringsplass - fritt på plassen.

##### Tilknytning vann

Privat.  
Myrkdalen Vassverk

##### Tilknytning avløp

Privat.  
Myrkdalen Renseanlegg

##### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

##### Om tomten

Eigande tomt som er felles for sameie

##### Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.  
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

##### Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

##### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

#### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 580 000	2010

#### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	2182177/2182178			
<b>Kommentar</b> Felles for sameie				

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.07.2024		Gjennomgått		Nei
Seksjonering	12.01.2009	Kartverket	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	05.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.05.2009	Voss kommune	Gjennomgått		Nei
Reguleringskart	05.08.2024	Voss kommune	Gjennomgått		Nei
Resultatrekskap 1/1 - 31/12-2023	17.01.2024	Eierseksjonssameiet Vossestrand appartement Bygg 2	Gjennomgått		Nei
Årsberetning	17.01.2024		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DF1646>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240040	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oddvar Lotsberg	Kristin Eikevåg
Gateadresse	
Myrkdalsvegen 884	
Poststed	Postnr
VOSSESTRAND	5713
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OL, KE

Document reference: 1507240040

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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 skjeggkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Noe fuktskade på finerplate ved vask på kjøkken. Vifte over ovn på kjøkken fungerer, men er noe løs i opphenget. Skibod i 2. etasje til 8-10 par ski kommer i tillegg. Hems med 2 sengeplasser kommer i tillegg. Leieinntekter på ca 35.000 i året i tillegg til eget bruk. Energimerke C.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvar Lotsberg	f96c25a3f48b29aca29c385 fe12e1606cd0dcd6c	26.07.2024 10:36:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Eikevåg	46a438ae5879dddea7a72a 0a34e7854f80555ed2	26.07.2024 10:38:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

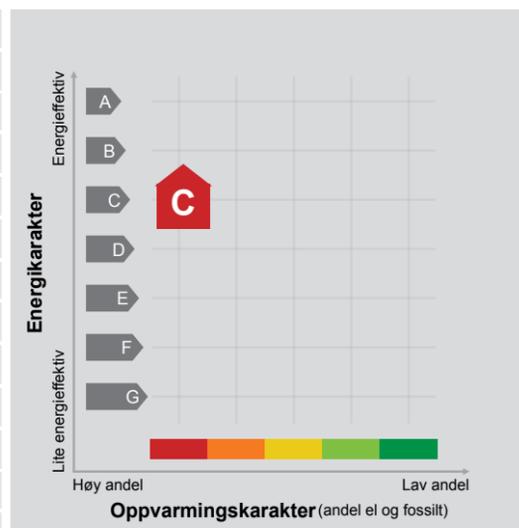
Document reference: 1507240040

Document reference: 1507240040

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Myrkdalsvegen 884
Postnummer	5713
Sted	VO SSESTRAND
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	276
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174957347
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2024-1634
Dato	26.07.2024



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### 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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 innklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2010
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	25
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 prisfastsettelsen. 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](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myrkdalsvegen 884  
Postnummer: 5713  
Sted: VOSSESTRAND  
Kommune: Voss  
Bolignummer: H0306  
Dato: 26.07.2024 14:01:12  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1634

Kommunennummer: 4621  
Gårdsnummer: 276  
Bruksnummer: 11  
Seksjonsnummer: 20  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 174957347

### Brukertiltak

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 2: 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.

#### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

#### Tiltak 4: 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.

#### Tiltak 5: 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.

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 7: 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.

#### Tiltak 8: 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.

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: 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 varmelementer 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.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

#### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Attestert kopi av dok.nr. 2009/18852/200

Uthentet 2024-07-30 10:08

Side 1 av 12

Retureres etter tinglysing til

VOSSE STRAND HOTEL A/S  
V/ STEINAR VINJE  
MYROAASVEGEN 884  
5713 VOSSESTRAND

### Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	I Gnr	I Bnr
1235	VOSS	276	11

2. Hjemmelshaver(e)		
Fodselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
979509197	VOSSE STRAND HOTEL A/S	1/1

Doknr: 18852 Tinglyst: 12.01.2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	N	40	B	13	B	26	B	25	B	19	B	37			
2	B	17	B	14	B	17	B	26				38			50
3	B	21	B	15	B	26	B	27				39			51
4	B	26	B	16	B	27	B	28				40			52
5	B	28	B	17	B	23	B	29				41			53
6	B	20	B	18	B	17	B	30				42			54
7	B	34	B	19	B	28	B	31				43			55
8	B	28	B	20	B	25	B	32				44			56
9	B	29	B	21	B	29	B	33				45			57
10	B	30	B	22	B	31	B	34				46			58
11	B	23	B	23	B	30	B	35				47			59
12	B	19	B	24	B	19	B	36				48			60
Sum tellere:									999	= nevner:	999				

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
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.

**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)  bruksenhetsens 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 bebyggelsens 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 21/9-2008	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) VOSSESTRAND HOTEL AS x) <i>[Signature]</i> x) <i>[Signature]</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Vossestrand Hotell AS 5713 Vossestrand - Norway Tlf. 56 52 27 30 Fax 56 52 28 48		

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>1)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>2)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
276	11			kommune

Dato \_\_\_\_\_ Stempel og underskrift \_\_\_\_\_

*Clas-Bonger Landfald*

**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 tinglysingspapir.
- 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 tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.



Voss Kommune  
Teknisk Etat  
v/Claes-Borger Landfald  
Postboks 145  
5701 Voss

VOSS KOMMUNE			
239/09	UTV	RYG	
- 7 JAN 2009			
08/1452		CBL	
LSS			
VGLBH 276/11			

Vår ref.: 8070055/WLH

Bergen, 05.01.2009

Vossestrand Hotel, gnr. 276 , bnr. 11 i Voss kommune.

Vi samtykker med dette i seksjonering av ovennevnte eiendom.

Med vennlig hilsen  
Eiendomsmegler Vest Prosjekt

Wibeche Lund Hansen  
Oppgjør  
55217705

Eiendomsmegler Vest AS, Nedre Korskirkeallé 1, Postboks 7999, 5020 Bergen  
Telefon 55 21 77 00 - Telefaks 55 21 77 14

Våre meglerkontorer finner du i Bergen sentrum, Fyllingsdalen, Vestkanten, Nesttun, Lagunen, Os, Åsane, Askøy, Sotra, Knarvik, Førde, Stord, Haugesund, Stavanger og Sandnes. Har du en boligdrøm i et av disse områdene? Se vårt utvalg på [www.emvest.no](http://www.emvest.no).

www.emvest.no E-post: emvest@emvest.no Forbrukerklage: NO 960 636 754



**VOSS KOMMUNE**  
Kommunalavdeling for utvikling

Vossestrand Hotel A/S v/Steinar Vinje  
Myrkdalsvegen 884

5713 VOSSESTRAND

Vår ref.	Etat/ avd.	Saksbeh.	Ark.	Dykkar ref.	Dato
08/1452-2	UTV	CBL	GBNR 276/11		22.10.2008

**SEKSJONERINGSLOVVE - SEKSJONERING PÅ GNR.276 BNR 11 -  
VOSSESTRAND HOTEL**

Saksnr D FPL 450/08

Søknad om seksjonering er mottaken her: 25.09.08.

<b>Stad:</b>	<b>Myrkdalen</b>
<b>Gnr/Bnr.:</b>	<b>276/11</b>
<b>Eigar:</b>	<b>Vossestrand Hotel A/S v/Steinar Vinje</b>

**1. Søknaden gjeld**

Det er søkt om å få seksjonera gnr/bnr. 276/11 som følger:

## Plan 1 etasje:

Markert med rosa: Seksjon 1.

## Plan 2 etasje:

Markert med grønt: Seksjon 2.  
Markert med rosa: Seksjon 3.  
Markert med gult: Seksjon 4.  
Markert med grønt: Seksjon 5.  
Markert med rosa: Seksjon 6.  
Markert med gult: Seksjon 7.  
Markert med grønt: Seksjon 8.  
Markert med rosa: Seksjon 9.  
Markert med gult: Seksjon 10.  
Markert med rosa: Seksjon 11.  
Markert med grønt: Seksjon 12.  
Markert med gult: Seksjon 13.

## Plan 3 etasje:

Markert med grønt: Seksjon 14.  
Markert med rosa: Seksjon 15.  
Markert med gult: Seksjon 16.  
Markert med grønt: Seksjon 17.

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.:	Bankgiro:	Postgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	postmottak@voss.kommune.no	8200 06 90100	0805 57 89607	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9615				
	Telefaks: 5651 9651				

Markert med gult: Seksjon 18.  
Markert med rosa: Seksjon 19.  
Markert med grønt: Seksjon 20.  
Markert med gult: Seksjon 21.  
Markert med rosa: Seksjon 22.  
Markert med grønt: Seksjon 23.  
Markert med rosa: Seksjon 24.  
Markert med gult: Seksjon 25.

## 2. Vurdering av søknad:

I rundskriv H-3/98 fra kommunal- og regionaldepartementet er det m.a. gjort greie for kva som er vurderingstema for kommunen si behandling. Kort sagt kan dette seiast å vera at kommunen skal kontrollera:

- At dei materielle vilkåra for seksjonering er til stades.
- At føremålet med dei ulike seksjonane er i samsvar med gjeldande arealplan, eller det er gjeve løyve til anna bruk etter plan- og bygningslova.

Utifrå dokumentasjonen som er innlevert, vurderer kommunen saka slik at søknad om løyve til seksjonering kan godkjennast.

### Vedtak

Ein viser til saksutgreinga.

I medhald av §9 i lov om eigarseksjonering, vert det gjeve løyve til seksjonering på gnr/bnr. 276/11 med desse atterhald og merknader:

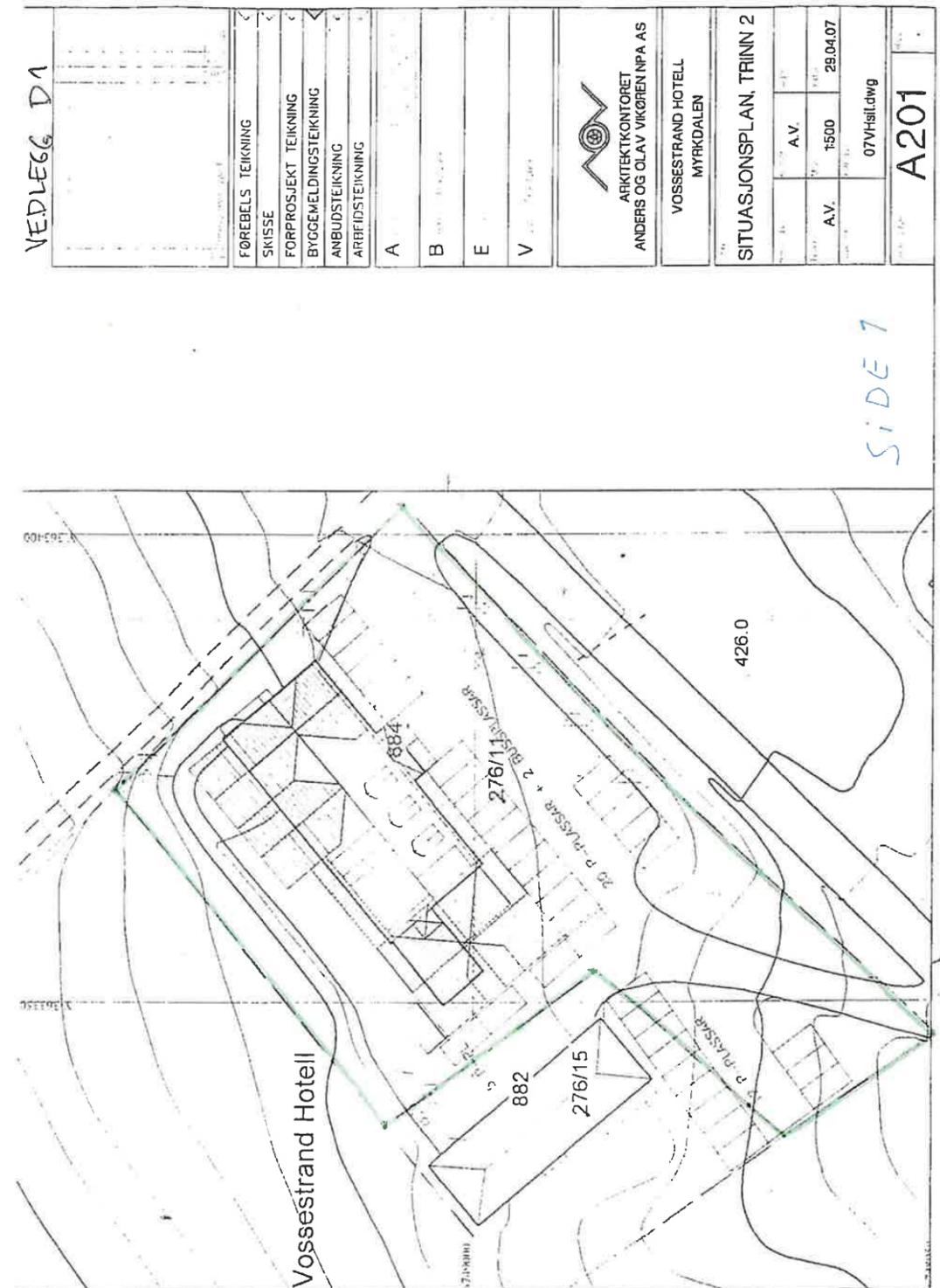
1. Saksbehandlingsgebyr skal betalast.

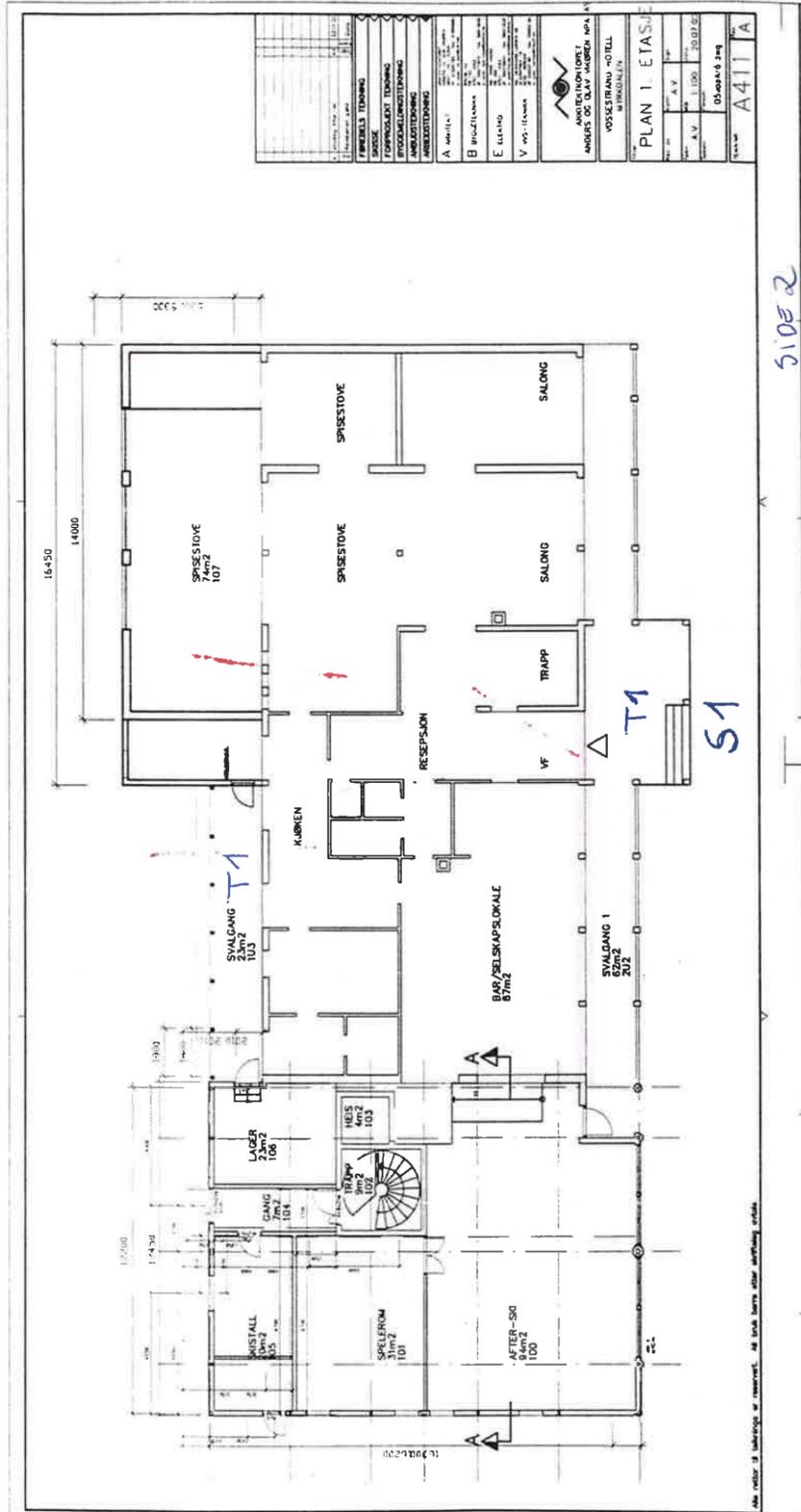
*Vedtaket kan påklagast, jf. lov om eigarseksjonering § 10 og forvaltningslova § 28. Avslag på søknad om seksjonering med heimel i § 8 første lekk kan likevel ikkje påklagast, jf. § 10 i lov om eigarseksjonering. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29.*

Med helsing

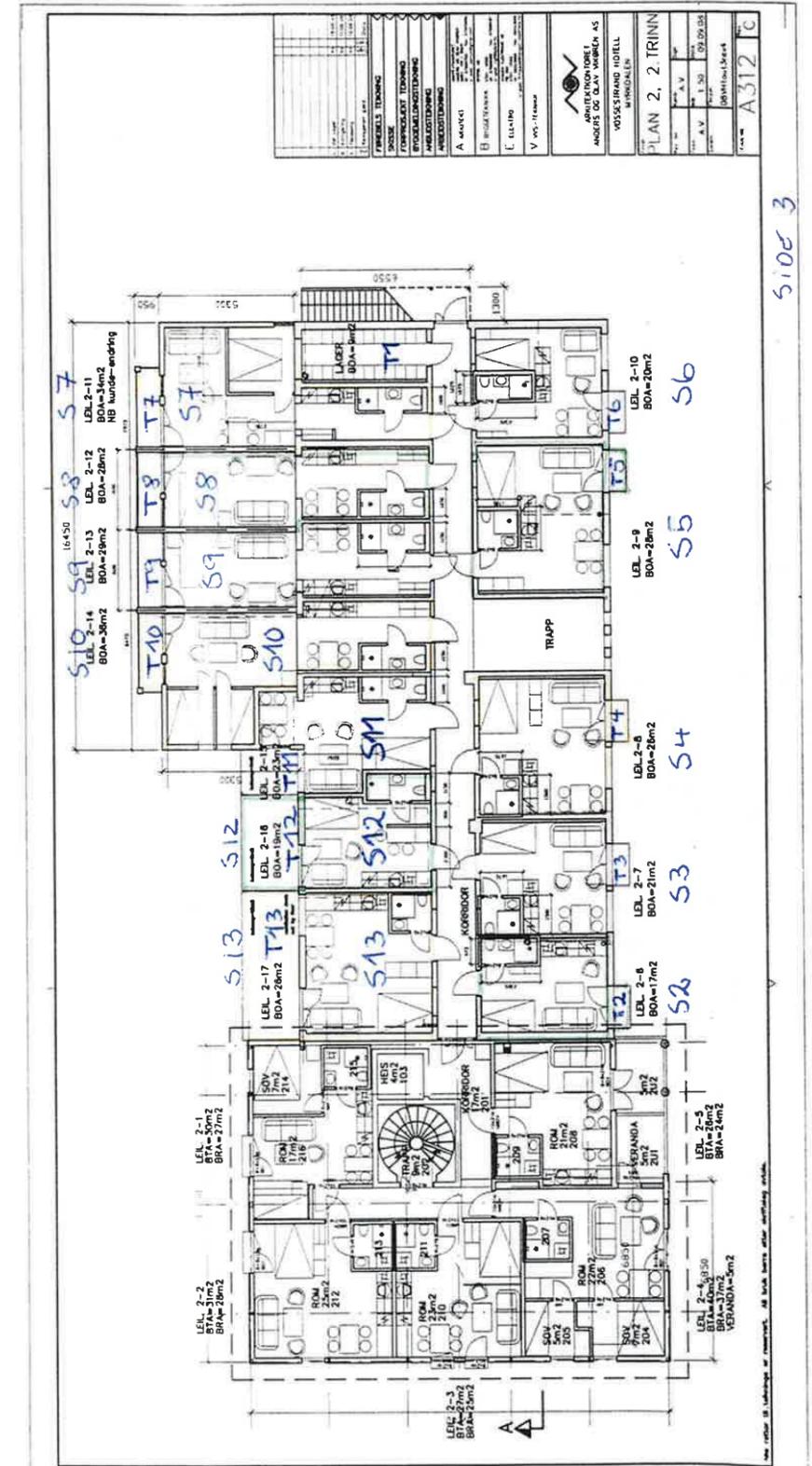
*Claes-Borger Landfald*  
Claes-Borger Landfald  
saksbehandlar

Kopi til: Møtebok for utvalet

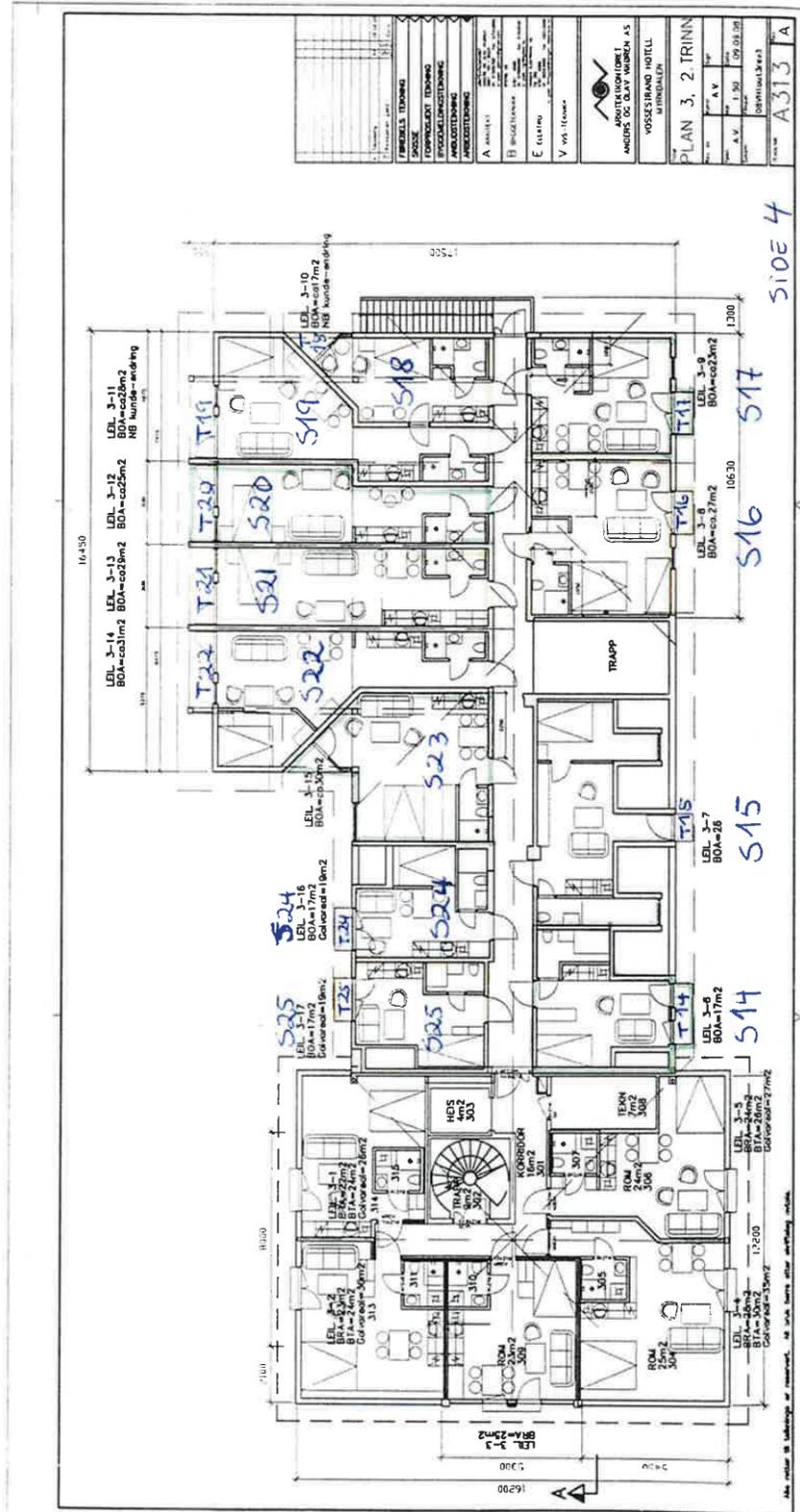




side 2



side 3



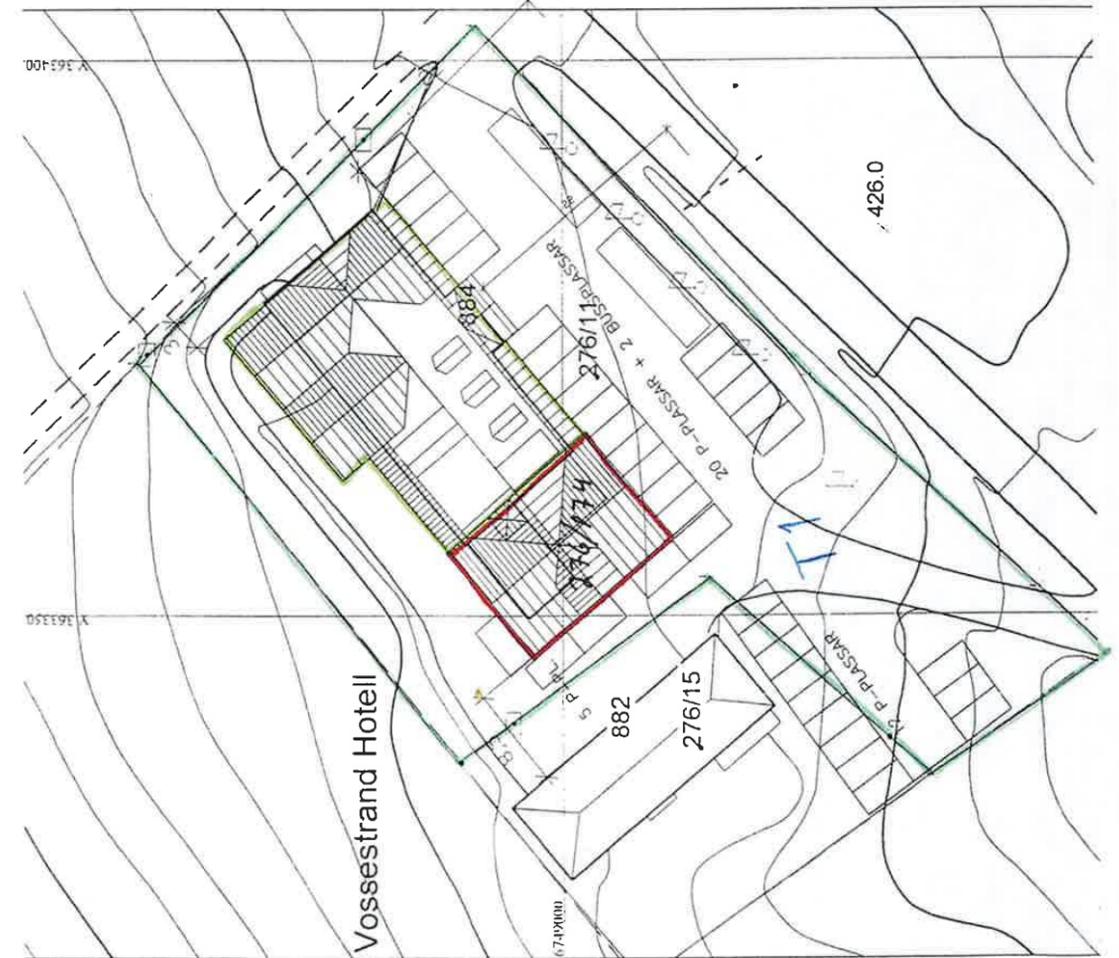
VEDLEGG D1

1	Konseptplan	1:100	10.01.2024
2	Skisse	1:100	10.01.2024
3	Forprosjekt	1:100	10.01.2024
4	Byggemeldingsteikning	1:100	10.01.2024
5	Anbudsteikning	1:100	10.01.2024
6	Arbeidsteikning	1:100	10.01.2024
A	Forprosjekt	1:100	10.01.2024
B	Byggemeldingsteikning	1:100	10.01.2024
E	Anbudsteikning	1:100	10.01.2024
V	Arbeidsteikning	1:100	10.01.2024

**NOV**  
 ARKITEKTONTORET  
 ANDERS OG OLAV VIKØREN NPA AS  
 VOSSESTRAND HOTELL  
 MYRKDALEN

Tittel		SITUASJONSPLAN, TRINN 2	
Rev. av	Kontr.	A.V.	Bygn
Teikn	Mål	1500	Dato
Saksnr.	F.dato	1500	29.04.07
Saksnr.		07VHelt.dwg	

IF-1000 NK **A201**



Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS  
Postboks 44

6891 VIK I SOGN

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
07/1035-12	UTV	CBL	GBNR 276/11		12.05.2009

**VOSSESTRAND HOTELL - TILBYGG PÅ GNR 276 BNR 11****FERDIGATTEST**

Jfr. saksnr D FPL 432/07.

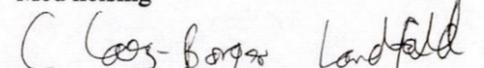
Løyve er gjeve 09.10.07.

**Gjeld:****Gnr/Bnr:****Byggestad:****Tiltakshaver:****ANSVSØKER:****ANSVPRO:** Bygning og installasjonar.**ANSVKPR:****ANSVUTF:****ANSVKUT:****Tilbygg. Appartement****276/11****Myrkdalen,****Vossestrand Hotell AS**Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren  
ASArkitektkontoret Anders og Olav Vikøren  
ASArkitektkontoret Anders og Olav Vikøren  
ASArkitektkontoret Anders og Olav Vikøren  
ASArkitektkontoret Anders og Olav Vikøren  
AS

Ansvarleg kontrollrande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollrande 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  
saksbehandlar

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			

Kopi til: Vossestrand Hotell AS, , 5713 VOSSESTRAND  
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS  
Brannvernet (§22-bygg)  
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



**VOSS KOMMUNE**  
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS  
Postboks 44

6891 VIK I SOGN

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
07/1035-10	UTV	STK	GBNR 276/11		06.02.2009

**VOSSESTRAND HOTELL - TILBYGG PÅ GNR. 276 BNR. 11**

**MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR LEILEGHEIT 2-6, 2-7, 2-8, 2-13, 2-15, 2-16, 2-17, 3-6 OG BOD, jf. sak D FPL 432/07, 09.10.07**

<b>Gjeld:</b>	<i>Påbygg, appartement</i>
<b>Gnr/Bnr</b>	<i>276/11</i>
<b>Byggestad:</b>	<i>Myrkdalen</i>
<b>Tiltakshaver:</b>	<i>Vossestrand Hotell AS</i>
<b>ANSVSØKER:</b>	<i>Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren</i>
<b>ANSVPRO:</b>	<i>Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren</i>
<b>ANSVKPR:</b>	<i>Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren</i>
<b>ANSVUTF:</b>	<i>Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren</i>
<b>ANSVKUT:</b>	<i>Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren</i>

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

Frist for utføring av attståande arbeid blir sett til 30.04.2009.

Ferdigattest blir gitt mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing

Stefan Karlstrøm  
saksbehandlar

Kopi til: Vossestrand Hotell AS, , 5713 VOSSESTRAND  
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS  
Brannvernet (§22-bygg)  
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS  
Postboks 44

6891 VIK I SOGN

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
07/1035-8	UTV	ODA	GBNR 276/11		26.01.2009

**VOSSESTRAND HOTELL - TILBYGG PÅ GNR 276 BNR 11  
MELLOMBELS BRUKSLØYVE**

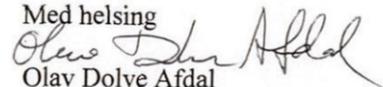
Løyve er gjeve i D FPL 432/07 den 09.10.2007

<b>Gjeld:</b>	<b>Påbygg. Appartement</b>
<b>Gnr/Bnr</b>	<b>276/11</b>
<b>Byggestad:</b>	<b>Myrkdalen,</b>
<b>Tiltakshaver:</b>	<b>Vossestrand Hotell AS</b>
<b>ANSVSØKER:</b>	Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS
<b>ANSVPRO:</b>	Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS
<b>ANSVKPR:</b>	Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS
<b>ANSVUTF:</b>	Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS
<b>ANSVKUT:</b>	Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS

Rapport frå sluttkontroll er motteken her. 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 30.04.2009.  
Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing

  
Olav Dolve Afdal  
saksbehandlar

Kopi til: Vossestrand Hotell AS, , 5713 VOSSESTRAND  
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS  
Brannvernet (§22-bygg)  
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

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 9625			
	Telefaks: 5651 9651			

**VEDTEKTER**

for  
**EIERSEKSJONSSAMEIET**  
Vossestrand Appartement bygg 2

**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 Oppløsning
- § 17 Forholdet til eierseksjonsloven og Vossestrand Hotell

## § 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "Eierseksjonsameiet Vossestrand Appartement bygg 2" (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr.276, bnr. 11 i Voss Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 25 seksjoner hvorav 1 næringsseksjoner og 24 fritidsboligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Pareringsareal /uteareal er tillagt seksjonnr. 1  
Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av altaner.

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

## § 2 Formål

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

## § 3 Bruksrett

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

Den enkelte sameier har bruksrett til næringsseksjonenes heisanlegg, parkeringsplass og Vossestrand Hotells fasiliteter og fellesareal i hotelleste åpningstid.

## § 4 Anvendelse

Den enkelte boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller Vossestrand Hotell og hotellets/næringsseksjonens besøkende.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

Hver seksjon har bruksrett til 1- en – biloppstillingsplass på næringsseksjon nr 1 på nærmere angitt sted. Videre har eierseksjonssameiet bruksrett til gjesteparkeringsplasser på seksjonsnr 1. Antall ihht byggeforskriftene. Parkeringsplassen kan anvendes til parkering av biler, sykler og kjøretøy av enhver art som ikke er til sjenanse for øvrige sameier eller næringsseksjonen sin drift og dets besøkende. Vedlikehold av dette pareringsareal (eksempelvis ny asfaltering) fordeles mellom seksjonssameierne i 1. byggetrinn og 2. byggetrinn med like store andeler.

## § 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 forretningsførere, samt til daglig leder av Vossestrand Hotell.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.).

## § 6 Utleie

Utleie av seksjonen kan finne sted, seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter, husordensregler, avtaler og øvrige regler for sameiet. m.m.

## § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

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

Utgifter så som snøbrøyting, spyling av gårdsplass, vask av fellesareal (min. hver 14. dag), vann og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter fordeles med like store andeler på den enkelte seksjonseier og skal innbetales årlig senest innen 01.07 hvert år. Nevnte kostnader vil stige om ovennevnte kostnader stiger. For øvrig gjelder den årlige stigningen ihht konsumprisindeksen. 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.

## § 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Herunder skal maling av bygning foretas ca hvert 5. år og evt. reparasjon av tak skal utføres så snart dette er nødvendig. Eier av næringsseksjonen på Gnr 276, bnr 11 (Vossestrand Hotell) skal alene kunne bestemme utvendig farge og type av maling/beis.

Dersom eier av Vossestrand Hotell anser det nødvendig å påkoste fasade/tak/vinduer utover/oftere enn det som fremgår ovenfor herunder påbygging og eller ombygging på eiendommen samt på naboeiendommene Gnr. 276, Bnr 15 (privat bolig) og Gnr. 276 bnr 174. ( bygg 1.) har denne rett til å igangsette og utføre dette uten godkjenning fra seksjonseierne. Dog skal slike eventuelle påbygginger/ombygginger ikke forringe de enkelte seksjonseieres bruksenhet.

Eier av Vossestrand Hotell(næringsseksjonen) og privat bolig skal i tilfelle selv bekoste dette.

Drift og vedlikehold av heisanlegg påhviler næringsseksjonen seksjonsnr...1..

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

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for, eller er til sjenanse for de øvrige 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 panterrett 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 besluttes gjennomført.

## § 11 Forsikringer

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

Forsikring på næringseiendommens heisanlegg påhviler seksjonsnr 1.

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

## § 12 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni 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 sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.

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

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

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

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

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

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

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

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare 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 sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

### § 14 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har én stemme.

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

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

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

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

- a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som i forhold til sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlig.
- b) Fastsettelse av vedtekter og endring i disse.
- c) Salg eller bortfeste av vesentlige deler av eiendommens areal

- d) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av hele eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

### § 15 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 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 to 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.

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, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine 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 Oppøsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det, dog har Utbygger ved Vossestrand Hotell rett til å foreta eventuelle resekjoneringer, samordning av sameiene for 1. og 2 byggetrinn samt fremtidige utbygginger på eiendommen dersom dette er ønskelig og

hensiktsmessig. Seksjonseier kan ikke motsette seg dette og plikter å underskrive de nødvendige dokumenter.

#### § 17 Forholdet til eierseksjonsloven og Vossestrand Hotell

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.

De rettigheter som tilkommer Vossestrand Hotell etter vedtektene og særlige bestemmelser ihht kjøpekontrakter kan ikke endres eller avvikes uten rettighetshaverens samtykke og har fortrinnsrett i den grad de strider mot vedtektene for øvrig.

## EIERSEKSJONSSAMEIET VOSSESTRAND APPARTEMENT BYGG 2

### RESULTATREKNESKAP 1/1 - 31/12 2023.

\*\*\*\*\*

	31.12.23
DRIFTSINNTEKTER	
-----	
Innbetaling fra medlemmer	177 612,25
" refusjon forsikringer	75 898,00
Eierskiftegebyr	3 740,00
-----	
SUM DRIFTSINNTEKTER	257 250,25
-----	
DRIFTSKOSTNADER	
-----	
Straumutgifter, renovasjon	27 053,00
Reisekostnader	33 600,00
Vedlikeholdskostnader m.m.	21 728,00
Bidrag Vossestrand Hotel As	50 824,00
Honorar - forretningsførsel, rekneskap, revisjon, alarm m.v.	69 549,00
Internettkostnader, diverse	28 062,06
Forsikringer bygg	75 898,00
-----	
SUM DRIFTSKOSTNADER	306 714,06
-----	
DRIFTSRESULTAT	-49 463,81
RENTEINNTEKTER BANK	0,00
-----	
NETTO UNDERSKOT	-49 463,81
-----	

### BALANSE 31.12.23

OMLØPSMIDLER	
Utestående krav medlemmer	52 159,00
" " Eierseksjonsameiet I	30 049,00
Innestående bankkto.	16 090,34
-----	
SUM OMLØPSMIDLER	98 298,34
-----	
EIGENKAPITAL	
Eigenkapital 1/1 23	147 762,15
Årets underskot	-49 463,81
SUM EIGENKAPITAL 31.12.23.	98 298,34
-----	
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD	98 298,34
-----	

Voss, 17/1 24

I styret for Eierseksjonssameiet Vossestrand Appartement II

-----  
Steinar Vinje  
Styreleder

-----  
Knut Morten Bauge  
Styremedlem

-----  
Oddvar Lotsberg  
Styremedlem

## Protokoll/Referat fra Generalforsamling i Eierseksjonssameiet Vossestrand Apartment Bygg 2

**Tid og sted:** Tirsdag 31. oktober, Teams møte fra klokken 19:00

**Møteleder:** Steinar Vinje

**Referent:** Knut Morten Bauge

Det var 23 sameiere som deltok på møtet. Steinar Vinje åpnet og ønsket velkommen med en rask info. om fremdrift i utbygging av ny skiheis. Det ble bestemt at Steinar Vinje var møteleder og Knut Morten Bauge vart valgt til referent. Til å signere protokollen i tillegg til møteleder vart Nina Vikøren valgt.

- **Godkjenning av innkalling:**  
Innkalling ble godkjent.
- **Valg av styre:**  
Eksisterende styre i begge sameier tar et nytt år.  
Styre sameie 1 : Nina Vikøren(leder) Irene Evanger Rå og Eirik Kristoffersen styremedlemmer.  
Styre sameie 2: Steinar Vinje(leder) Oddvar Lotsberg og Knut Morten Bauge styremedlemmer.
- 
- **Gjennomgang av referat fra siste Generalforsamling:**  
Dørmatte i gangen innenfor ytterdør på baksiden av hotellet. Denne er nå sikret med anti-skli duk mot flisgulv.  
Innbetaling av fellesutgifter rundt nytt år, kan havne på nytt regnskapsår, om innbetalingen er for sen.  
Internett kostnader som blir regnet for høye av noen, er nok ikke så urimelig likevel. På bakgrunn av sammenligning med andres kostnader for mindre båndbredde.  
Fakturaer fra regnskapsfører sendes i hovedsak pr. epost  
Nøkkelboks på baksiden av hotellet kommer ikke til å bli noe av. Det finnes en knapp på ytterdøren som hindrer at døren smekker i lås.  
Når det gjelder utleie av leiligheter, oppfordres samtlige til å gjøre det gjennom hotellet. Dette for å sikre videre hoteldrift. I følge Steinar fungerer dette greit som det er i dag. Det er ikke et stort problem med privat utleie pr. Idag.
- **Kommentar/innsjutt fra møtedeltagere:**  
Det var ønskelig å få passord beskyttelse på de tilgjengelige nettenettverk på hotellet. Dette for å unngå evt. tilkobling fra andre enn de som tilhører hotellet. Dette skal la seg gjøre ganske enkelt og Jannicke Bertelsen tok på seg denne oppgaven.

Noen klager over dårlig nett tilgang til tider. Dette er selvsagt verst i helger og ferier med mye folk på hotellet. I følge Steinar vil dette trolig forbedre seg, etter kommende utskifting/oppdatering av bredbånds utstyr.

Det kom også forslag om å arrangere litt mer sosiale ting på hotellet, som fotball på TV, barkveld, osv. Det kan for eksempel være en god ide å annonsere dette med et skilt i veien, der man kan «lokke» med pizza, pils, osv.

- **Gjennomgang av regnskap for begge sameier:**  
Jon Runar skal sjekke opp i pris på innkjøp av søppelcontainere. Dette vil sannsynligvis minke renovasjonskostnadene, da leie av containere er svært dyrt.
- **Innkommne saker i forkant av møtet:**  
Brennsikkerheten bør forbedres. Det har blitt plassert diverse ting og inventar som madrasser, osv. under spindeltrapp innenfor bakre inngang. Dette er ting som Steinar har måttet flytte vekk, før årlig branntilsyn. Tilsynet har derfor gått bra hvert år, men det er som sagt på grunn av at det har blitt ryddet i forkant. Alt dette må fjernes snarest. Om ikke, vil det bli fraktet bort og kastet. De som har mulighet til å ta med seg noe i bilen på vei hjemover, er velkommen til det.  
Det har vist seg å være et problem at folk setter fra seg skisko/støvler og div. utenfor leilighetene. Dette skal **ikke** plasseres i gangen, da det kan føre til blokkering av passasje.

Vedlikeholdsplan for bygget eksisterer ikke. Vedlikehold tas ved behov. Det er planlagt en del vedlikehold våren 2024. Vedlikehold og ettersyn av vinduer og balkong dører, er den enkelte eiers ansvar å følge opp. Ved større skader som fukt og råte, må dette tas opp med styret for å finne en løsning.

Transport til skitrekket er et eksisterende tilbud fra Myrkdalen Fjellandsby. Steinar venter på svar fra transport firma om denne også kan frakte folk til/fra Vossestrand hotel. Det er derfor uklart om det evt. vil bli mulig med individuell betaling for de som vil benytte seg av dette tilbudet. Det er det nemlig ikke alle som vil. Vi avventer og Steinar undersøker mer med transport firma som benyttes av Fjellandsbyen.

Økning av felleskostnader var den siste saken i møtet. Vi har som alle vet betalt 500 kr.Pr.Mnd. i lang tid. Denne summen har dessverre ikke blitt indeks regulert årlig, noe som burde vært gjort. Dette gjøres fra nå av. Det er uansett et alt for lavt beløp, når det skal opparbeides en pott til fremtidig vedlikehold og uanmeldt arbeid som kan inntreffe. I tillegg må det påregnes litt bidrag til driftsseksjonen 18000 kr.Pr.Mnd. Indeksregulert, for alt de gjør for at vi i sameiet skal ha det enkelt og godt. Det kan her nevnes rydding i tunet, gressklipp, vasking av trapper og korridorer, snømåking og diverse forefallende arbeid og vedlikehold. Mye av dette har i all tid blitt gjort, uten noen form for bidrag. Slik kan det ikke fortsette. Dette vart vedtatt.

Forslag og øke felleskostnader til 1200 kr.Pr.Mnd.Indeksregulert. Dette er et beløp som vil utfylle ønsket om en vedlikeholdskonto, samt godtgjørelse for utførte tjenester. Dette vart vedtatt.

Etter en del spørsmål frem og tilbake, ble det omsider besluttet å stemme over det foreslåtte beløpet. Resultatet ble 15 stemmer for og 8 stemmer mot.

Etter dette ble møtet avsluttet. Da hadde vi holdt på i nesten tre timer, noe som for enkelte ble i lengste laget.

---

Steinar Vinje  
Møteleder  
(sign)

---

Nina Vikøren  
(sign)



## 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 eiendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. 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.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Myrkdalsvegen 884  
5713 VOSESTRAND

**Meglerforetak:** Aktiv Voss  
**Saksbehandler:** Heine Ystanes Osmo

**Telefon:** 922 65 248  
**E-post:** heine.ystanes.osmo@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre